

Skal en advokat udarbejde skødet ?

Både ejendomsmæglere og andre rådgivere tilbyder hjælp, når der skal udarbejdes skøde. Nogle fravælger derfor at benytte advokat til at få udarbejdet skødet, ofte for at spare advokatens honorar.

Hvad er risikoen ved ikke at benytte advokat, og hvad er fordelene ved at benytte advokat ?

Tinglysningen er blevet digitaliseret, og det kræver forståelse af både systemet og lovgivningen at få tinglysningen foretaget rigtigt. Tinglysningen er dog kun den rent tekniske side af sagen. Når advokaten tages med på råd, består rådgivningshvervet ud over tinglysning af 2 andre moduler, der ofte er undervurderede.

For det første gennemgås alle handlens og ejendommens papirer. Der er ofte 2-300 sider papirer med byggesager, lokalplaner, servitutter, forsikringsbetingelser og hvad der ellers gælder for den enkelte ejendom.

Den anden del af opgaven er at sikre, at købesummen frigives korrekt til sælger, at køber ikke kommer til at overtage sælgers gæld, samt at de løbende udgifter ved ejendommen deles korrekt mellem sælger og køber (refusionsopgørelse).

For så vidt angår gennemgangen af dokumenter vedrørende ejendommen er advokater særligt uddannet til at forstå betydningen af de forpligtelser, der er/kan være på faste ejendomme. Herunder hvad det betyder, hvis det f.eks. er noteret, at der er en bestående byggesag, hjemfaldspligt, forkøbsrettigheder, undtagelsesbestemmelser i forsikringstilbud, servitutter lyst pantstiftende m.m.

Såanne forhold kan for ukyndige være vanskelige at overskue, og risikoen ved ikke at kende og forstå forholdene på ejendommen kan være et betydeligt tab. Vi har set eksempler på, at hjemfaldspligt er overset eller ikke forstået. "Hjemfaldspligt" betyder, at en grund efter en vis årrække skal tilbagegives til en tidligere ejer (typisk en kommune), uden at ejeren får en krone for grunden. Kommunen vil typisk aflyse hjemfaldspligten, hvis køberen vil betale grundens værdi til kommunen. For flere købere har det været en ubehagelig overraskelse at skulle betale for grunden 2 gange.

Tilsvarende kan betydningen af byggesager, forsikringsbetingelser, servitutter mv. være vanskelige at gennemskue, og der er risiko for at tabe mange penge, hvis der er noget, man overser.

Den, der berigtiger handlen, skal sikre, at sælgeren får købesummen, og at køberen ikke overtager/hænger på sælgerens gæld. Også her får nogle købere uheldige oplevelser. Her er 2 eksempler fra det virkelige liv:

Jeg blev for nogle år siden kontaktet af et pænt ægtepar, der havde solgt deres ejendom til 2 unge mennesker, der skulle lægge en udbetaling og overtage sælgerens gæld i ejendommen. Køberne var flyttet ind og var påbegyndt en større ombygning, hvor vinduer og døre var fjernede. Hårde hvidevarer mv. var også hevet ud af boligen.

Handlen blev berigtiget af en "bekendt" af køberne. Udbetalingen var deponeret, men ikke frigivet, og køberne ville ikke acceptere, at sælger fik udbetalingen, for de mente, at der var råd i noget af huset.

Købernes bekendt fik ikke udarbejdet gældsovertagelse, så sælgerne hæftede stadig for lånene.

Og så viste det sig snart, at køberne ikke havde flere penge. Sælgerne stod med næsten 1 års restancer på de lån, som det var aftalt, at køberne skulle overtage, samt et hus, som det ville koste 300.000,- kr. at gøre beboeligt igen. Endvidere skulle de til at begynde en retssag for at få frigivet udbetalingen.

De sælgere ville have givet meget for, at køber havde benyttet advokat, som havde sikret, at sælgerne blev frigjort for gælden og udbetalingen blev frigivet.

For noget siden blev jeg kontaktet af nogle (andre) unge mennesker, der havde købt et hus. De var glade for huset,- men ikke for en opkrævning på 170.000,- kr., som de modtog fra en advokat.

Det viste sig, at huset havde været udlejet, og at lejerne i Huslejenævnet havde fået medhold i, at lejen havde været i alt 170.000,- kr. for høj i hele lejeperioden.

En lejers krav har pant i ejendommen, så selv om de unge købere intet havde haft med udlejningen at gøre, kom de som købere af ejendommen til at hænge på regningen. Det var jo helt uforudset for de unge købere. De kunne ikke betale og heller ikke få lån i banken. Det endte med, at huset blev solgt på tvangsauktion, og de unge mennesker stod tilbage med en meget stor gæld og intet hus.

De unge mennesker havde ikke brugt advokat, for - som de sagde - sælgeren sørgede for skødet.

Købere af fast ejendom behøver ikke at benytte advokat. Men ved købet bevæger man sig ind i en barsk juridisk verden, hvor undskyldningen "det vidste jeg ikke" eller " det kan jeg ikke gøre for" ikke virker. Huskøb er typisk vores livs største investering - og det er meget ofte store beløb, der skal betales, når det går galt.

Der er nu mange ejendomsmæglere, der "laver skøde " på sælgers vegne. Ejendomsmæglere har godt styr på reglerne om fast ejendom, men som køber skal man være opmærksom på, at ejendomsmægleren kun repræsenterer sælger og således ikke skal varetage købers interesser. Når man samtidig ved, at ejendomsmægleren kun får honorar, når ejendommen er solgt, bør man som køber overveje, om man

har fået alle oplysninger, herunder advarsler om forhold, der kan afholde én fra at købe ejendommen pga. risici eller omkostninger.

Andre rådgivere forestår gerne tinglysning af handlen – men typisk uden rådgivning.

En advokat er *din* rådgiver. Advokaten har uddannelse og erfaring i at gennemskue dokumenter. En væsentlig fordel ved at benytte advokat er også, at alle advokater har en ansvarsforsikring. Så *hvis* advokaten skulle overse noget, får man som køber erstattet tabet af enten advokaten eller hans forsikringssselskab.