

Fælder ved køb af fast ejendom

For de fleste af os er køb af fast ejendom vores livs største økonomiske disposition. For alle er det en væsentlig disposition, så der er god grund til at være påpasselig. Der er flere fælder, som kan gøre ejendoms købet til en ubehagelig oplevelse. I øjeblikket hører vi om boligejere i København, der står til at tabe ca. 1 million kr. pr. bolig, fordi der på ejendommene findes en deklaration med Københavns Kommune, der fastslår, at fortjeneste ved salg af grundene skal tilfalde kommunen. Det hører nok under det, som vi i daglig tale kalder "det, der er skrevet med småt". Altså det, som man ikke nødvendigvis opdager blot ved gennemlæsning af købsaftalen.

Købere skal også være opmærksomme på, om ejendommen har været udlejet. For i lejelovens § 7 findes en bestemmelse, der sikrer lejeres eventuelle tilgodehavende, også hvis boligen sælges. Lejerne har pant i ejendommen for deres tilgodehavende. Det kan man ikke se i tingbogen eller andre steder, så engang imellem er der købere, der får sig en rigtig grim overraskelse.

En fortælling fra det virkelige liv kan illustrere det:

Per købte den 1/10 2013 en ejerlejlighed i København til sin datter – et såkaldt "forældre køb". Lejligheden havde tidligere været udlejet, men lejeren var fraflyttet nogle måneder før ejendommen blev solgt, så Per havde ingen anelse om det tidligere lejemål. Per vidste heller ikke, at lejeren havde klaget - dels over lejens størrelse og dels over den regning for istandsættelse, som han skulle betale ved sin fraflytning.

Efter lejelovene er der grænser for, hvor højt en udlejer må sætte huslejen. Hvad den lovlige husleje er, afhænger af flere faktorer, men væsentligt er, hvornår boligen er opført.

Typisk er den leje, der lovligt kan kræves, meget mindre end den leje, som lejligheden kan udlejes til. Det er ganske sædvanligt, at der kun må tages en leje på 2.500,- kr. for en lejlighed, der kan udlejes til 7.500,- kr.

Ligeledes er det begrænset, hvor meget udlejer må afkræve lejer ved fraflytning. Det kan ikke kræves eller aftales, at lejeren skal aflevere lejemålet i bedre stand, end han modtog det. Så hvis ikke lejligheden ikke istandsat ved indflytning, kan den ikke kræves istandsat ved fraflytning.

Hvad Per heller ikke vidste var, at lejerens af Huslejenævnet fik medhold i, at lejen var for høj, samt at lejerens ikke skulle betale for istandsættelse af lejligheden ved fraflytningen.

Lejerens krav blev opgjort til 47.000,- kr., og udlejerens blev bedt om at betale beløbet. Men udlejerens havde ingen penge, så da Per havde ejet ejerlejligheden i knap et år, fik han et brev, hvor *han* blev bedt om at betale 47.000,- kr. med påløbne renter.

Per kontaktede mig og var meget overrasket, da jeg måtte oplyse, at han var forpligtet til at betale beløbet. Hvis ikke han ville/kunne betale, kunne den tidligere lejer kræve ejerlejligheden solgt på tvangsauktion. Lejekrav har fortrinsret i ejendommen, så lejere er sikre på at få deres penge.

Per havde naturligvis krav på at få de 47.000 kr. med renter fra den tidligere ejer. Men det var der jo ikke meget ved, da den tidligere ejer netop ingen penge havde.....

Det er mere kompliceret at købe fast ejendom, end de fleste lige tænker over – hvor mange kendte f.eks. risikoen for at blive mødt med krav fra tidligere lejere af den ejendom, man har købt ?

Det er en god ide at få sagkyndig bistand, når der skal handles ejendom. Derved undgår man mange fælder og bidrager til, at ens livs største handel bliver en succes.