

# KAN DU SE FORSKELLEN!



## GODE GRUNDE

### TIL AT VÆLGE 100% UAFHÆNGIG RÅDGIVNING

Køb eller salg af bolig er formentlig den største handel i dit liv. Der er mange penge på spil, dine penge!

Vi mener, at ægte rådgivning skal være 100% uafhængig og alene tage udgangspunkt i, hvad der tjener dig bedst.

” Vi kæmper for, at rådgivningen skal have ét eneste mål, nemlig at sikre dig en tryk bolighandel til fordel for dig og din familie. ”

Lars Thurø Møller  
Ret & Råd Advokater, Næstved  
Maglemølle 90, 4700 Næstved  
Tlf.: 58 50 31 10  
Email: ltm@ret-raad.dk

**Ret&Råd**  
ADVOKATER



# 10 GODE GRUNDE

Din Danske BOLIGadvokat yder dig 100 pct. uafhængig certificeret rådgivning, når du skal handle bolig. Rådgivningens omfang aftales specifikt med dig, men omfatter normalt bl.a.:

- 1 Rådgivning om korrekt brug af et advokatforbehold i købsaftalen, så du ikke skal betale gebyr til sælger (1 pct. af købesummen), hvis din Danske BOLIGadvokat finder forhold, som betyder, at du ønsker at annullere handlen
- 2 Gennemgang og rådgivning om betydningen af typisk mere end 150 sider dokumenter, der indgår i en bolighandel
- 3 Kontrol af, om sælger har fremlagt alle relevante dokumenter i forbindelse med handlens indgåelse, eksempelvis oplysninger om jordforurening og andre miljøforhold, servitutter, bygningernes lovlighed m.m.
- 4 Kritisk stillingtagen til tilstandsrapportens indhold, så ubehagelige overraskelser undgås
- 5 Uafhængig vurdering af finansierings- og forsikringstilbud
- 6 Vurdering af om boligens prisniveau er fornuftigt på baggrund af online-vurderingsværktøj, lokalt markedskendskab samt handlens vilkår
- 7 Professionel prisforhandling på dine vegne
- 8 Håndtering af berigtigelse og tinglysning af handlen med udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse m.v.
- 9 Et professionelt modspil til ejendomsmægler, som udelukkende varetager sælgers interesser
- 10 Sikkerhed for at du bliver vejledt om eventuelt behov for testamente, samejeoverenskomst eller ægtepagt

# FÅ OVERBLIK OVER DE RÅDGIVERE DU MØDER I EN BOLIGHANDEL

Du har sikkert hørt om mange af de rådgivere, som du kan møde i en bolighandel, men er måske ikke opmærksom på, at mange af dem i virkeligheden er sælgere, som i tilknytning til deres rådgivning sælger eksempelvis lån, forsikringer eller rådgivning fra egen koncern eller samarbejdspartnere. Disse rådgivere vil – når de rådgiver dig – naturligvis meget gerne sælge netop disse produkter til dig – selvom der måske findes andre og bedre løsninger for dig og din familie. Du bør derfor nøje overveje, hvem du vælger som rådgiver.

## BANKRÅDGIVEREN

Bankrådgiveren vejleder dig om budget, boliglån mv. men alene med udgangspunkt i bankens egne tilbud. Bankrådgiveren er naturligvis ansat til at sælge bankens produkter og bliver bedømt på, hvor meget, der sælges. I nogle banker har bankrådgiveren også til opgave at få dig til at vælge en bestemt ejendomsmægler, en bestemt forsikring eller en bestemt køberrådgiver /købermægler. Alle disse rådgivere er ofte ansat i samme finansielle koncern. Du ved derfor med sikkerhed, at du får tilbudt de produkter, som banken helst vil sælge til dig, uafhængig rådgivning får du ikke.

## RÅDGIVERE I REALKREDITINSTITUTTERNE

Hos realkreditinstitutterne møder du rådgivere og konsulenter, og de er ofte en del af samme finansielle koncern som bank og ejendomsmægler. Disse rådgivere hjælper dig med at vælge blandt de realkreditlån, som realkreditinstituttet tilbyder. Du bliver altså vejledt i at vælge mellem deres egne produkter, på samme måde som

du får hjælp af ekspedienten i en tøjbutik. Nogle realkreditinstitutter tilbyder også juridisk og byggeteknisk rådgivning som en del af en køberrådgivningspakke. Alle disse rådgivere har en økonomisk interesse i at sælge koncernens egne produkter, og sætter derfor næppe spørgsmålstegn ved det tilbudte realkreditlån, vilkårene eller bidragssatsen.

## EJENDOMSMÆGLEREN

Ejendomsmægleren er ubetinget sælgers mand og har derfor først og fremmest det mål, at sælge boligen så dyrt og hurtigt som muligt. Ejendomsmægleren modtager sit honorar for at varetage sælgers interesser og må ikke rådgive køber. Sælgers ejendomsmægler har ingen interesse i at henvise dig til en uafhængig rådgiver, som kan finde alle "hullerne i osten" og dermed forhandle prisen ned... Det er jo ikke det, sælger betaler ham for... Mange ejendomsmæglere vil også sige til dig, at købsaftalen er en "standard". De "glemmer" bare at fortælle, at købsaftaledokumentet er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening til fordel for sælger. De forskellige forhold i købsaftalen kan og bør derfor forhandles. Få et advokatforbehold, så er du sikret.

## EJENDOMSFORMIDLER

Ejendomsformidleren kan være en advokat, der ligesom ejendomsmægleren arbejder på at skaffe sælger et hurtigt salg til den bedst mulige pris. En del medlemmer af Danske BOLIGadvokater er ejendomsformidlere og her gælder samme kvalitets- og uafhængighedskrav, som når de er køberrådgivere. En Dansk BOLIGadvokat, som bistår en sælger må aldrig rådgive køber eller henvise køber til at få rådgivning hos anden advokat i samme firma. En Dansk BOLIGadvokat tilbyder som oftest bistand til selvsalg eller medsalg, men nogle tilbyder også den samlede traditionelle salgspakke.

## **KØBERRÅDGIVEREN/KØBERMÆGLEREN**

Køberrådgiveren/Købermægleren hjælper dig med papirhåndteringen, men har sjældent en egentlig juridisk baggrund.

Køberrådgiverne/Købermæglerne markedsfører sig til gengæld ofte med, at de kan besigtige boligen og at de kan forhandle den rigtige pris.

Køberrådgiver/Købermægler er ofte ejendomsmægler og som regel ansat i en ejendomsmæglerkæde, der er en del af en koncern, som ejer såvel ejendomsmægler, bank som kreditforening og måske forsikringsselskab.

Du skal derfor huske, at en køberrådgiver/købermægler ofte ikke tilbyder prisforhandling, hvis boligen er udbudt af en kollega i samme kæde...

Køberrådgiveren/Købermægleren eller det firma han er ansat i tjener – udover rådgivningshonoraret fra dig - som hovedregel penge på, at sælge dig lån og andre produkter i bestemte banker, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber.

## **JURIDISKE RÅDGIVERE**

Såkaldte juridiske rådgivere behøver ikke at have nogen særlig juridisk uddannelse for at kunne kalde sig juridisk rådgiver.

Benævnelsen kan derfor dække over alt fra en person stort set uden faglige kvalifikationer til en, der har uddannet sig som cand. jur.

Juridiske rådgivere har ofte samarbejdsaftaler, som betyder, at de udover rådgivningshonoraret tjener penge på at rådgive dig til at benytte bestemte banker, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber mv.

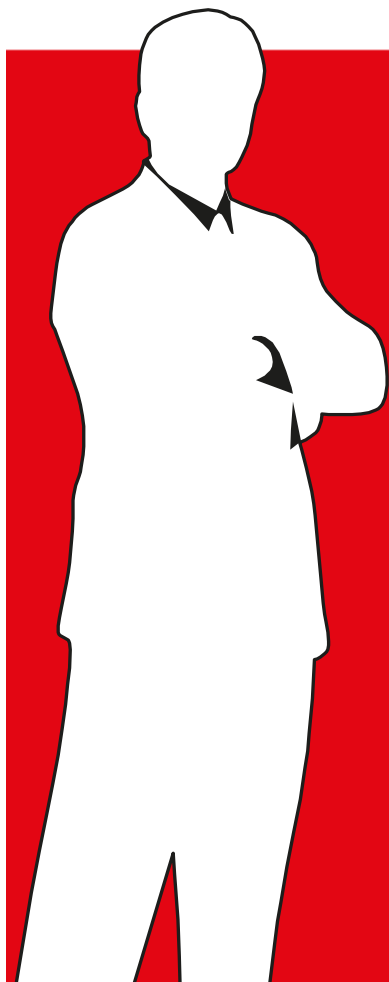
## **CERTIFICERET DANSK BOLIGADVOKAT**

En certificeret Dansk BOLIGadvokat rådgiver dig 100 pct. uafhængigt om alt det, der er relevant for dig i en bolighandel fra start til slut dvs. lige fra boligens pris, vilkårene for handlen til finansieringsmulighederne og berigtigelse/skøde.

Medlemmer af Danske BOLIGadvokater er ubetinget din mand og 100% uafhængig af samtlige andre rådgivere, firmaer mv. i din bolighandel. Din Danske BOLIGadvokat må IKKE modtage bonus, honorar, provision eller nogen form for betaling fra andre end dig. Det er din sikkerhed for, at din Danske BOLIGadvokat rådgiver med udgangspunkt i hvad han eller hun mener tjener dig bedst.

En Dansk BOLIGadvokat er ansvarsforsikret og har forpligtet sig til hvert år at deltage 1-2 dage i efteruddannelse inden for boligområdet. En Dansk BOLIGadvokat bliver kontrolleret af en auditor og af et kontroludvalg, hvor Forbrugerrådet sidder med ved bordet. Og så er en Dansk BOLIGadvokat certificeret i bolighandel og mister sin certificering, hvis uafhængigheden, uddannelsen eller kontrollen tilsidesættes.

***Det er din sikkerhed for en tryk og sikker bolighandel***



# Tjek din rådgiver

	Certificeret Dansk BOLIGadvokat	Tjek din rådgiver – sæt kryds
Gratis og uforpligtende formøde for afdækning af dit rådgivningsbehov	JA	
Aftalt pris inden sagen påbegyndes	JA	
Solid juridisk rådgivning	JA, er cand.jur. og advokat	
Specialiseret inden for boligrådgivning	JA, skal løbende efteruddanne sig inden for fast ejendom 1-2 dage årligt	
100 pct. uafhængig rådgivning	JA, må ikke modtage provision o.l. fra ex. kreditforeninger, banker, forsikringsselskaber, mæglere.	
Etiske regler for rådgivning samt kontrol heraf	JA, etiske regler udarbejdet af Forbrugerrådet og Advokatsamfundet. Kontrolleres og overvåges af et Kontroludvalg, hvor Forbrugerrådet har sæde	
Ansvarsforsikring	JA, advokatansvarsforsikring	
Koncepter for rådgivning	JA	
Garanti for at der ikke opstår interessekonflikt	JA, er underlagt interessekonfliktregler, som bl.a. betyder, at hverken den Danske BOLIGadvokat eller hans firma må rådgive køber og sælger i samme handel.	
Tjener rådgiveren på at sælge andre produkter (lån, forsikringer ol.) til dig	NEJ	
Rådgiver om testamente, ægtepagt og samejeoverenskomst	JA	
Andet af relevans for dig?		

Lars Thurø Møller  
Ret & Råd Advokater, Næstved  
Maglemølle 90, 4700 Næstved  
Tlf.: 58 50 31 10  
Email: ltm@ret-raad.dk

**Ret & Råd**  
ADVOKATER





## FØLG OS

[www.danskeboligadvokater.dk](http://www.danskeboligadvokater.dk)

[Facebook.com/danskeboligadvokater](https://www.facebook.com/danskeboligadvokater)

[Linkedin.com/company/danske-boligadvokater](https://www.linkedin.com/company/danske-boligadvokater)

## DANSKE BOLIGADVOKATERS TJEKLISTE

Det er væsentligt at få belyst bolighandlens mange aspekter. Derfor har Danske BOLIGadvokater udarbejdet tjeklister til både køber og sælger, som viser de elementer, der kan indgå i BOLIGadvokatens rådgivning efter nærmere aftale.

### KØBER:

- Boligens pris
- Boligens anvendelighed
- Fortrydelsesret og advokatforbehold
- Tilstandsrapport, eleftersynstjek og tegning af ejerskifteforsikring
- Forsikringsforhold
- Energiforhold
- Miljøforhold
- Finansiering og skat
- Kurssikring
- Servitutter, byrder og hæftelser
- Købsaftalens indgåelse
- Skøde og økonomisk opgørelse
- Testamente og ægtepagt

### SÆLGER:

- Boligen sættes til salg
- Boligen på [www.bolighandel.dk](http://www.bolighandel.dk)
- Boligens pris
- Finansiering
- Kurssikring
- Tilstandsrapport, eleftersynstjek og ejerskifteforsikring
- Energimærke og energiplan
- Købers fortrydelsesret
- Loyal oplysningspligt
- Skattemæssige forhold
- Købsaftalens indgåelse
- Økonomisk opgørelse
- Eventuelle mangler
- Testamente og ægtepagt

Lars Thurø Møller  
Ret & Råd Advokater, Næstved  
Maglemølle 90, 4700 Næstved  
Tlf.: 58 50 31 10  
Email: [ltm@ret-raad.dk](mailto:ltm@ret-raad.dk)

**Ret&Råd**  
ADVOKATER