

|  |  |
| --- | --- |
| **NJORD Law Firm**  Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |  |



**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 BOLIG-  
advokat finder forhold, som betyder, at du ønsker at annullere handlen

Gennemgang og rådgivning om betydningen af typisk mere end 150 sider  
dokumenter, der indgår i en bolighandel

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.

Kritisk stillingtagen til tilstandsrapportens indhold, så ubehagelige  
overraskelser undgås

Uafhængig vurdering af finansierings- og forsikringstilbud

Vurdering af om boligens prisniveau er fornuftigt på baggrund af online-  
vurderingsværktøj, lokalt markedskendskab samt handlens vilkår

Professionel prisforhandling på dine vegne

Håndtering af berigtigelse og tinglysning af handlen med udarbejdelse af

skøde, refusionsopgørelse m.v.

Et professionelt modspil til ejendomsmægler, som udelukkende  
varetager sælgers interesser

Sikkerhed for at du bliver vejledt om eventuelt behov for

testamente, samejeoverenskomst eller ægtepagt

2

3

4

5

6

7

8

9

10



**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 ejendoms- mægler. 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 ejendoms- mægler 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 købsaftale- dokumentet er udarbejdet af Dansk Ejen- domsmæglerforening 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 uafhæn-gighedskrav, 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/kø-bermægler 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 rådgivningsho- noraret 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 kontrol- udvalg, 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 tryg og sikker bolighandel***



|  |  |
| --- | --- |
| **NJORD Law Firm**  Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |  |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **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, forsik- ringsselskaber, mæglere. |  |
| Etiske regler for rådgivning samt kontrol heraf | JA, etiske regler udarbejdet af Forbru- gerrådet og Advokatsamfundet. Kon- trolleres og overvåges af et Kontrolud- valg, hvor Forbrugerrådet har sæde |  |
| Ansvarsforsikring | JA, advokatansvarsforsikring |  |
| Koncepter for rådgivning | JA |  |
| Garanti for at der ikke opstår interessekonflikt | JA, er underlagt interessekonflikt-reg-ler, 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? |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **NJORD Law Firm**  Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |  |



FØLG OS

www.danskeboligadvo­kater.dk

Facebook.com/danske­boligadvokater   
  
Linkedin.com/company/danske-boligadvokater

**DANSKE BOLIGADVOKATERS TJEKLISTE**

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

**SÆLGER:**

Boligen sættes til salg

Boligen på 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

**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

|  |  |
| --- | --- |
| **NJORD Law Firm**  Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |  |