

Danske BOLIGadvokater®
CVR-nr. 25007247



Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K.

En handel uden overraskelser.

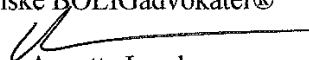
H.C. Andersens Boulevard 45
1553 København V.
TLF. 70 20 97 90
FAX 33 43 70 01

Dato: 11-09-2012
Dok.nr.: D-2012-028242
Ref.:ale

**Vedr.: Brev til ministeren for By, Bolig og Landdistrikter vedr. DE's
Hvidbog om andelsboliger**

Vedlagt følger, til orientering for Boligudvalget, Danske BOLIGadvokaters
brev af d.d. til ministeren angående DE's Hvidbog om andelsboliger med tilhø-
rende bilag.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®



Annette Lerche

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247



Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter
Carsten Hansen
Gammel Mønt 4
1117 København K.

En handel uden overraskelser.

H.C. Andersens Boulevard 45
1553 København V.
TLF. 70 20 97 90
FAX 33 43 70 01

Dato: 11. september 2012
Dok.nr.: D-2012-028240
Ref.:ale

Kære Carsten Hansen

**Vedr.: Reform af andelsboligmarkedet – Hvidbog fra Dansk Ejendoms-
mæglerforening**

Danske BOLIGadvokater har med interesse noteret sig, at Dansk Ejendoms-
mæglerforening har udarbejdet en Hvidbog med forslag til reform af andelsbo-
ligmarkedet.

Danske BOLIGadvokater finder på den baggrund anledning til at nævne, at for-
eningen er ganske uenig i en lang række af Dansk Ejendoms-
mæglerforenings synspunkter samt forslag. Foreningen kan heller ikke på egen branches vegne
nikke genkendende til de helt indledende bemærkninger om, at "*Mange - selv
professionelle som ejendomsmæglere og advokater – har svært ved at gennem-
skue alt fra en andelsboligs prissætning, gebyrer, regler og gældsposter i an-
delsboligforeningerne*". Rådgivning om køb og salg af andelsbolig er et specia-
le ligesom rådgivning om køb og salg af ejerbolig, men har man valgt at be-
skæftige sig professionelt med andelsboliger, er det hverken mere eller mindre
kompliceret at have med at gøre end ejerboliger.

Generelt set er det Danske BOLIGadvokaters erfaring, at handel med andelsbo-
liger heller ikke for forbrugerne er vanskeligere at forstå end køb og salg af
ejerbolig. Uanset om man handler ejer- eller andelsbolig, gør man det kun få
gange i sit liv, og da der samtidig er tale om husstandens største investering, vil
det altid være forbundet med stor usikkerhed. Derved adskiller andelsboliger sig
ikke fra ejerboliger.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

Der er efter Danske BOLIGadvokaters opfattelse således ikke behov for de endog ganske markante ændringer som Dansk Ejendomsmæglerforening lægger op til hvad angår andelsboliger. Ændringer, som i øvrigt, for en dels vedkommende, må forventes at medføre merudgifter for forbrugerne.

Afslutningsvis skal det understreges, at Danske BOLIGadvokater gerne bidrager til det af Dansk Ejendomsmæglerforening foreslåede "servicetjek" med henblik på en almindelig opdatering af gældende love og regler inden for området, til gavn for alle involverede parter i andelsbolighandler. Foreningen stiller sig naturligvis også gerne til rådighed for en uddybning af ovennævnte synspunkter samt en egentlig drøftelse af de reformforslag, der er omtalt i Hvidbogen, såfremt det beslutes, at der skal indledes en nærmere behandling af disse.

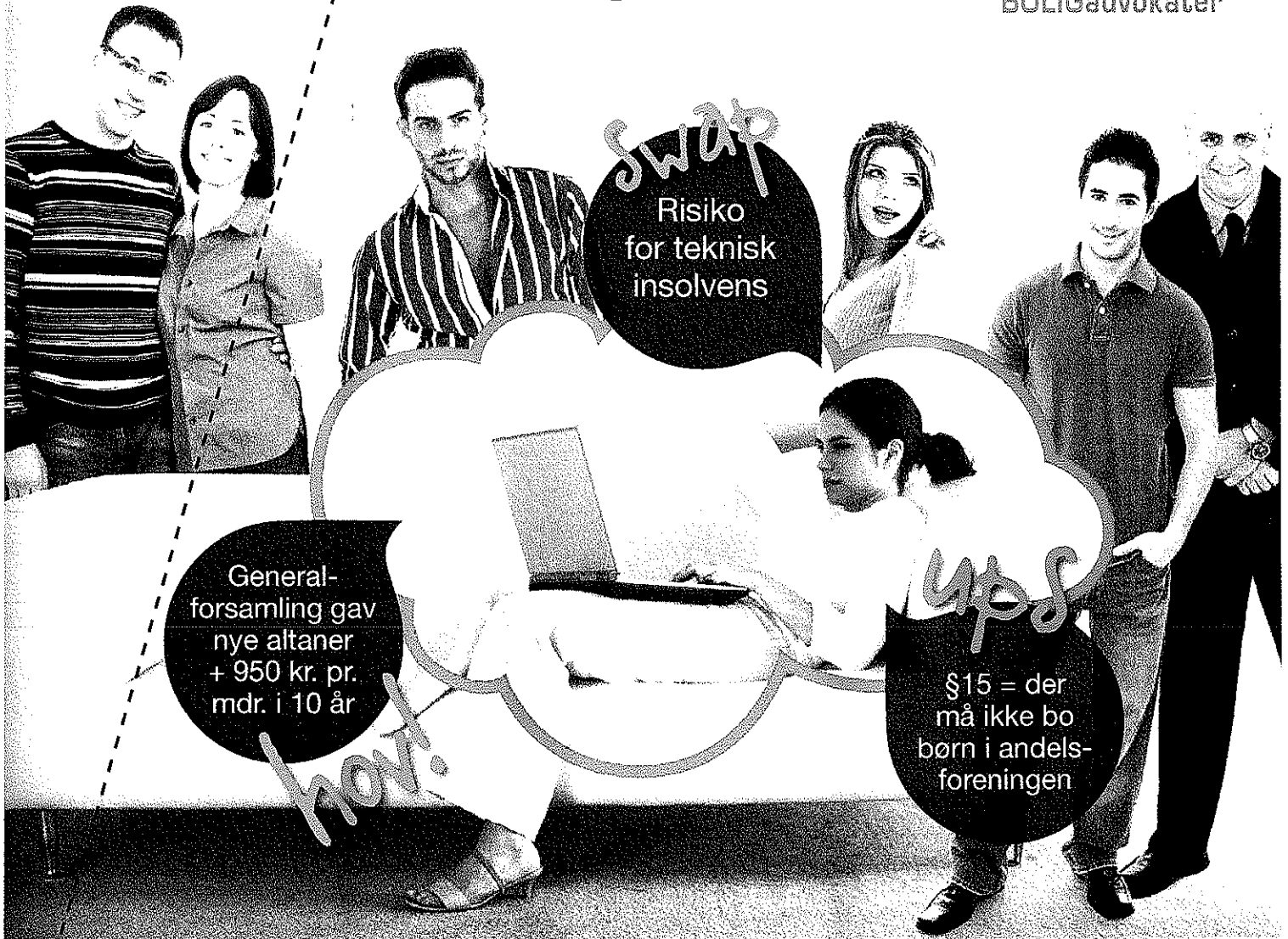
Danske BOLIGadvokater har i tilknytning til ovenstående noteret sig ministerens debatindlæg i Børsen den 31. august 2012, herunder at der er truffet beslutning om at iværksætte en række initiativer på andelsboligområdet. Vi håber derfor, at vi kan få mulighed for at bidrage til disse initiativer, herunder ikke mindst til en evt. guide til andelsboligkøbere. Foreningen stiller nemlig allerede i dag en sådan guide: "Tjekliste til andelsboligkøbere" gratis til rådighed på www.danskeboligadvokater.dk. Vi tillader os at vedlægge denne som bilag.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®


Jan Schøtt-Petersen
Formand

Bilag: Tjekliste til andelsboligkøbere

c.c. Folketingets By- og Boligudvalg



SWAP

Risiko
for teknisk
insolvens

General-
forsamling gav
nye altaner
+ 950 kr. pr.
mdr. i 10 år

NOV.

UPS

§15 = der
må ikke bo
børn i andels-
foreningen

"PRISEN VAR LAV, ANDELSBOLIGEN FANTASTISK
– OG JEG KUNNE FA DEN MED DET SAMME"

* TJEKLISTE TIL
ANDELSBOLIGKØBERE

Er du andelsboligkøber?*

Du kan vælge at lade BOLIGadvokaten hjælpe dig med alle led i handlen, besigtigelse, vurdering, prisforhandling, finansiering, berigtigelse m.v. Hvis du kun har brug for hjælp fra BOLIGadvokaten i mere begrænset omfang kan dette naturligvis også aftales.

I det følgende kan du læse mere om alt det, som medlemmerne fra Danske BOLIGadvokater kan hjælpe dig med, hvis du vil købe andelsbolig.

Begynd eventuelt med et gratis formøde - telefonisk eller personligt - så kan du ganske uforpligtende få et tilbud på, hvad BOLIGadvokaten kan hjælpe dig med.

Typer af andelsboliger

Overordnet findes der tre forskellige typer af andelsboliger:

1. Private andelsboliger, hvor andelsboligforeningen har købt en eksisterende ejendom, ofte en udlejningsejendom
2. Nybyggede private andelsboliger opført uden offentlig støtte
3. Støttede private andelsboliger. Det vil sige andelsboliger opført med offentlige tilskud mellem 1980 og 2004 eller nybyggede private andelsboliger, som er opført med en kommunal garanti.

Privatøkonomi

BOLIGadvokaten vejleder og rådgiver om dine økonomiske muligheder for at erhverve den pågældende andelsbolig i forhold til den aftalte overdragelsessum, den fastsatte boligafgift og øvrige omkostninger.

Almindeligvis hæfter du som andelshaver kun via dit indskud for foreningens forpligtelser. Men der kan findes undtagelser, som er noteret i foreningens vedtægter. Derfor er det vigtigt at sætte sig ind i vedtægterne og regnskabet.

BOLIGadvokaten sikrer bl.a. at alle ekspeditioner i handlen afstemmes med de relevante pengeinstitutter og foreningen/administrator m.v. således, at handlen forløber så enkelt og omkostningsbesparende som muligt.

Lovlig og rimelig pris

Prisen på en andelsbolig afhænger af flere forskellige faktorer, herunder først og fremmest det vurderingsprincip, som den pågældende andelsforening har valgt.

Der findes tre forskellige vurderingsmetoder:

1. Anskaffelsesprisen på ejendommen
2. Valuarvurderingen, dvs. den kontante handelsværdi som udlejningsejendom
3. Den offentlige ejendomsværdi

Til dette beløb tillægges eventuelle aktiver, som foreningen måtte råde over som herefter fratrækkes foreningens gæld. Dette beløb udgør foreningens formue. Af dette beløb prifsfastsættes de enkelte andelsboliger, oftest efter hvor stort et boligareal deres andel udgør af foreningens samlede areal.

Hvis der er udført forbedringer i den konkrete andelsbolig kan disse blive tilføjet til andelsværdien i henhold til de regler som gælder i foreningen.

BOLIGadvokaten vurderer om andelsboligen er prifsfastsat på lovlig og rimelig vis, og at der ikke er tale om ulovlig overpris. F.eks. undersøger BOLIGadvokaten om der er tilstrækkelig dokumentation for eventuelle forbedringer m.m.

BOLIGadvokaten rådgiver også om anskaffelsessummen er rimelig i forhold til de risici, der kan være forbundet med et bestemt andelskøb. F.eks. rådgiver BOLIGadvokaten omkring risikoen forbundet med andelsforeningens finansiering.

Hvis du ønsker det deltager BOLIGadvokaten gerne i en besigtigelse af andelsboligen, ligesom BOLIGadvokaten også kan bistå dig i forbindelse med prisforhandlingerne.

Fordele og ulemper ved andelsbolig

BOLIGadvokaten rådgiver om de typiske fordele og ulemper ved køb af en andelsbolig af den pågældende karakter.

Det er bl.a. vigtigt at gøre sig klart, at indtrædelse i en andelsforening er langt mere kompliceret end indtrædelse i en ejerforening.

Det er vigtigt at sætte sig ind i andelsforeningens vedtægter og forstå den indflydelse, som disse kan have på din privatøkonomi.

Fortrydelsesret

BOLIGadvokaten rådgiver om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom og om muligheden for at gøre en købsaftale betinget af BOLIGadvokatens godkendelse.

Hvis du føler dig presset til at skrive under på en købsaftale, før du og din BOLIGadvokat har haft mulighed for at gennemgå den og de øvrige papirer grundigt, så sørg for at få indføjret et advokatforbehold i købsaftalen.

Advokatforbeholdet er ikke automatisk med i købsaftalen. Du skal derfor selv sørge for, at advokatforbeholdet skrives ind i købsaftalen. Normalt er et advokatforbehold tidsbegrænset til 3-5 hverdage, men BOLIGadvokaten kan om nødvendigt undervejs bede om mere tid til at gennemgå aftalen.

Advokatforbeholdet

Et advokatforbehold skal skrives ind i selve købsaftalen og bør formuleres således: *"Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed. Godkendelse skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den .. dato .. kl. 16."*

Ved at anvende et advokatforbehold får du tid til at rådføre dig med din BOLIGadvokat om købet, selvom du allerede har skrevet under. Og du kan stadig nå at fortryde gratis.

Du skal ikke acceptere andre formuleringer, uden at dette er aftalt med din BOLIGadvokat. Nogle gange foreslås nemlig formuleringer, som begrænser din mulighed for at fortryde, hvilket du naturligvis ikke kan være tjent med.

BOLIGadvokaten kan herefter - inden for den aftalte frist - gennemgå alle papirerne og vurdere, om der er forhold eller vilkår, som bør undersøges nærmere eller forhandles. Bestutter du herefter, at du alligevel ikke ønsker at købe, koster det dig ikke andet end det med BOLIGadvokaten aftalte salær.

Hvis både du og sælger har skrevet under, og du ikke har fået tilføjlet et advokatforbehold, kan du kun komme ud af handlen ved at bruge den lovbestemte fortrydelsesret. Du skal i givet fald omvendt betale en godtgørelse til sælgeren på 1 pct. af købesummen. Der er i denne situation en frist på 6 hverdage til at fremsende en skriftlig meddelelse og betale godtgørelsen.

Forsikring

Din BOLIGadvokat gennemgår foreningens (ejendommens) forsikringsforhold. Her undersøges det bl.a. om der er forbehold i forsikringspolicyen, som kunne indikere, at særlige forhold bør undersøges. I sådanne tilfælde kan det være vigtigt at vide, hvordan du er dækket.

Energimærkning/plan

BOLIGadvokaten vejleder om energimærkningen på den samlede ejendom. Her er det vigtigt at være opmærksom på, at energimærkningen ikke siger noget om den enkelte lejligheds energiforbrug, men udelukkende den samlede ejendom.

Miljømæssige forhold

BOLIGadvokaten orienterer om eventuelle miljømæssige forhold, herunder om der er noteret affaldsdepot på ejendommen, tinglyste forureningsforhold på ejendommen, eventuelle igangværende forurenings-sager på ejendommen m.m. Disse forhold spiller en rolle i forbindelse med låntagning og værditab på ejendommen.



*
Få en pakkeløsning til din BOLIGHandel



Finansiering

BOLIGadvokaten rådgiver dig om den mest fordelagtige form for finansiering af overdragelsessummen, herunder vilkår for garantistillelse samt vilkår for boliglån.

Overtagelsesperioden kan ofte være lang. Men indbetalingen til andelsforeningen overgår først fra køber lige umiddelbart inden overtagelsen. Derfor skal køber stille en bankgaranti for, at pengene kan overføres. BOLIGadvokaten sikrer bl.a., at banken ikke opstiller urimelige vilkår for at stille garanti.

Foreningens forhold

BOLIGadvokaten gennemgår bl.a. foreningens vedtægter, generalforsamlingsreferater, regnskaber m.v. med henblik på at afdække og rådgive dig om, hvorvidt eksempelvis foreningens finansiering og/eller forestående renoveringsarbejder indebærer en risiko for forhøjelse af boligafgiften.

Jo flere års referater fra generalforsamlingen man kan samle jo bedre indtryk kan man danne sig af foreningen, og hvordan den drives.

Købsaftale

BOLIGadvokaten gennemgår udkast til købsaftale samt underliggende bilag vedrørende andelsboligkøbet, herunder foretages bl.a. en afklaring af risici for eventuel forhøjelse af boligafgiften. BOLIGadvokaten deltager efter aftale med dig i forhandlingerne med sælger og dennes rådgiver med henblik på nærmere udformning af købsaftalen.

Brugsretsafale

En brugsretsafale er det dokument, der giver det enkelte medlem af andelsforeningen lov til at anvende en specifik lejlighed.

BOLIGadvokaten gennemgår og kontrollerer de af foreningen eller foreningens administrator udarbejdede dokumenter i forhold til overdragelsen af andelsboligen og kontrollerer, om den udfærdigede brugsretsafale er i overensstemmelse med købsaftalen/handelsvilkårene.

Berigtigelse

At berigtige en bolighandel betyder at sikre, at handelen gennemføres i overensstemmelse med de aftalte vilkår. Helt forenklet handler det om at sikre, at sælger får sine penge, og at brugsretten overgår til køber.

BOLIGadvokaten sikrer bl.a. at alle ekspeditioner i handlen afstemmes med de relevante pengeinstitutter og foreningen/administrator m.v. således, at handlen forløber så enkelt og omkostningsbesparende som muligt.

Det er en fordel for køber, at have sin egen rådgiver, så der også er en, der varetager købers interesser. Til denne opgave er BOLIGadvokaten specialist.

Anden rådgivning

Anskaffelse af en ny bolig kan ofte være en meget god anledning til at vurdere, om man har sikret sig selv og sin familie godt nok økonomisk. Mange vælger at leve "papirløst" og en del har børn fra et tidligere forhold. Dette kan gøre det ekstra nødvendigt at få klarlagt, hvad der skal ske, såfremt uheldet er ude. Det er derfor en god idé, at få BOLIGadvokaten til at rådgive om behovet for testamenter, samejeoverenskomster og ægtepagter.



En Dansk BOLIGadvokat yder uafhængig og certificeret boligrådgivning. Det er din sikkerhed for, at en BOLIGadvokat kun repræsenterer dig. En BOLIGadvokat må ikke modtage provision for at sælge lån, forsikringer eller annoncer, og må ikke have samarbejder med fx banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Danske BOLIGadvokater er som de eneste underlagt de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

Få en pakkeløsning til din **BOLIGhandel**



Find din lokale certificerede Danske BOLIGadvokat på www.danskeboligadvokater.dk eller ring 70 20 97 90


Danske BOLIGadvokater®