

Boligskole

Af Søren Verup, dr.dk/PENGE

Køb af bolig

Har jeg råd?

Køb af et hus eller en lejlighed er den største økonomiske beslutning, de fleste kommer ud for. Derfor er det afgørende, at man har råd til beholde boligen, når man først har købt den. Det er klogt, at have sparet op til både udbetaling og købsomkostninger. En anden mulighed er at bruge en pæn del af provenuet fra salget af en tidligere bolig til at betale den nye bolig med.

Udbetalingen udgør normalt mindst seks procent af købsprisen. Omkostninger til advokat, flytning samt eventuelle mindre eller større forbedringer af den nye bolig koster fra 10.000 kroner og opefter.

Budgettet skal nøje regnes igennem. Stol ikke ubetinget på rådgiveren i pengeinstituttet. En god model er at regne baglæns: Følg udgifterne over flere måneder og find ud af, hvor meget der bruges på alt andet end faste udgifter. Det beløb du kommer frem til er det rådighedsbeløb, som du og/eller din familie bruger. Det beløb, plus forventede udgifter til vedligeholdelse af hus eller lejligheden, bør være det beløb, som budgettet viser i overskud.

Følgende formel kan bruges til at finde ud af, hvor dyrt huset maksimalt må være:

$$\text{Husstandsindkomst før skat} \times 2,5 - \text{anden gæld} = \text{købspris}$$

Det er en grov model, der kun giver en rettesnor for, hvor dyr boligen maksimalt må være.

Gode råd

- Kig på mange boliger inden du beslutter dig
- Køb aldrig et hus uden tilstandsrapport
- Det er lovpligtigt, at sælger skal sørge for en energimærkning af huset
- Overvej grundigt om der skal tegnes ejerskifteforsikring
- Hyr eventuelt din egen byggesagkyndige - det koster fra cirka 2000 kroner
- Underskriv intet før en advokat/rådgiver har godkendt købsaftalen
- Hvis du alligevel bliver presset til at underskrive, bør du tage forbehold for, at en advokat godkender handlen i sin helhed.
- Man kan fortryde købet inden seks hverdage, men det koster én procent af købesummen
- Overvej at indfri sælgerpantebrevet med et boliglån i dit pengeinstitut
- Indhent flere kurstilbud på sælgerpantebrevet
- Lav et budget og en tidsplan for eventuelle forbedringer på boligen
- Læg konsekvent penge til side til reparationer **hver** måned
- Prøv at købe sælgers havegrej og andet udstyr til en billig penge
- Sørg for at få brugermanualer og garantibeviser til hårde hvidevarer og lignende
- Læs selv referater, dagsordner og regnskaber fra ejer- og grundejerforening igennem
- Prøv at dæmpe forelskelsen i boligen og vær kritisk
- Spørg kommunen om der er nye lokalplaner på vej for området/kommunen
- Læs de lokale aviser - især læserbrevene kan afsløre konflikter og problemer
- Tjek priserne for daginstitutioner hos kommunen
- Tjek kommunens økonomi - er der fare for skattestigninger?
- Søg informationer om området og kommunen på internettet
- Forlang at gennemgå boligen uden at sælger er tilstede
- Tal med naboer om boligen - har der været større reparationer, er der støj i området eller fra andre naboer?
- Spørg hvorfor sælger vil sælge
- Pas på med at købe boliger tæt på åer og hav - vandstanden kan nemt stige og oversvømme huset
- Tjek kælderen for vandskader - gælder også for lejligheder
- Indhent flere tilbud på husforsikringer
- Overvej at tegne forsikring mod fejl på skjulte rør
- Hvis de hårde hvidevarer er af et billigt mærke er levetiden på dem generelt kortere
- Hvis sælger selv har lavet større reparationer, bør det tjekkes ekstra godt af en professionel
- Vurder om sælgers forbrug af varme, el og vand er realistisk for dig
- Pas på med at købe huse med fladt tag
- Spørg om der er mange insekter om sommeren
- Er der lugtgener fra landbrug og stalde?

Købet

Underskriv først slutsedlen, når hele købet er tjekket grundigt igennem af en advokat med speciale i ejendoms køb eller en anden ekspertrådgiver. Ofte kan rådgiveren finde ting, der skal ordnes på sælgers regning, og som så kan fratrækkes i købesummen.

Det er en forudsætning for at købe bolig, at kreditforeningen godkender dig som låntager. Bed dit pengeinstitut om at undersøge, om du og din ægtefælle/samlever kan godkendes.

Hvis indkomstforholdene er stabile, anden gæld ikke er for stor, og man ikke er registreret i RKI-kredit, vil man normalt blive godkendt uden problemer.

Køb aldrig en ny bolig, uden at du har solgt den forrige. Det kan meget nemt føre til økonomisk ruin, hvis man i en længere periode skal betale udgifter til to boliger.

Papirerne

Der er mange papirer, der skal underskrives, tjekkes og sendes de rigtige steder hen i den rigtige rækkefølge. Normalt er der følgende papirgang:

Slutsedlen underskrives af sælger og køber

Udbetaling indbetales til et pengeinstitut og spærres indtil købet er faldet på plads

Kursen på nyt lån hos kreditforeningen fastlåses, dokumenter underskrives

Forsikringer tegnes

Gamle lån indfries

Sælgerpantebrev overvejes indfriet

Skøde udfærdiges og underskrives af køber og sælger

Skødet sendes til påtegning for ejendomsværdi hos kommunen

Skøde stemples og sendes til tinglysning på det lokale tinglysningskontor

Skattemyndighederne kontaktes for at få reguleret skattekortet

Refusionsopgørelse, der deler udgifter/indtægter pr. overtagelsesdagen, udfærdiges og kontrolleres. Men eventuelt udestående skal først betales, når handlen er helt på plads

Aftal at gennemgå boligen med sælgeren inden den overdrages og aflæs målere i fællesskab

Underretning om ejerskifte overfor grund- eller ejerforening

Når skødet er tinglyst uden anmærkning er handlen endelig og udbetalingen og eventuelt yderligere provenu i forbindelse med handlen udbetales til sælgeren

Flytning af adresse hos Folkeregistret og udsendes af flyttekort

Salg af bolig

Find den rette pris

Den rigtige pris er den pris, en køber vil betale - ikke en krone mere. Og det er ikke den pris en tilfældig ejendomsmægler sætter efter at have kigget på boligen i nogle minutter. Derfor bør man få mindst tre ejendomsmæglere og helst flere til at vurdere boligen. Vælg den ejendomsmægler, der først og fremmest virker troværdig og seriøs. Hvis du har tillid til ejendomsmægleren, så har en potentiel køber det nok også.

Find frem til tre priser. Den højeste pris er den man begynder at annoncere med. Den mellemste pris er den, boligen bør kunne sælges til inden for nogle måneder. Og den laveste pris er den absolutte bundpris, som boligen bør kunne sælges for. Vurder og så selv boligens pris ved at sammenligne med andre lignende boliger af lignende type i nabolaget. Brug internettet til at søge.

Overvej grundigt om du ønsker, at en ejendomsmægler tager sig af hele salget. Det er dyrt, da mægleren ofte tager en fast procentdel af kontantprisen plus udgifter til annoncer og dokumenter, byggesagkyndig, energiattester med mere. For en bolig på en million kroner kan det nemt blive til 100.000 kroner i omkostninger. Det beløb kan ved forhandling nemt halveres.

Flere ejendomsmæglere har forskellige modeller, hvor man selv kan udføre noget af salgsarbejdet og fremvise boligen selv.

Gode råd

- Få tilbud fra mindst tre ejendomsmæglere - gerne flere
- Vurder selv boligens pris ved at sammenligne med andre lignende boliger
- Overvej om du vil sælge boligen selv med rådgivning fra en advokat eller anden rådgiver
- Forhandl salær med ejendomsmægleren

- Husk ALT kan forhandles, der er IKKE noget der hedder standard
- Forsøg at begræns den tid ejendomsmægleren har til at sælge boligen til to eller tre måneder, så kan man nemt skifte mægler, hvis man bliver utilfreds, og mægleren vil arbejdere hårdere for at få bolig solgt
- Vælg den ejendomsmægler, der har den mest realistiske pris - ikke nødvendigvis den højeste
- Beslut hvad den mindste pris du vil sælge for er - og hold fast!
- Sørg for at have alle relevante papirer klar i kopi
- Lån helst ikke originale dokumenter og papirer ud til rådgivere - papirerne jo kan blive væk.
- Tjek alle papirer for fejl og udeladelser og tjek en gang til
- Læs kontrakten med ejendomsmægleren grundigt igennem
- Tjek at ejendomsmægleren annoncerer som aftalt
- Begynd at annoncere alene på internettet i nogle uger. Her finder fleste ny bolig her. Hvis der ikke er købsinteresse, så overvej først lokalavisen og derefter et landsdækkende medie som Berlingske Tidende eller Jyllands-Posten.
- Tjek at oplysningerne i annoncen er korrekte og ikke alt for rosenrøde - ærlige annoncer giver de rigtige købere
- Undlad at købe ny bolig før den nuværende er solgt - udgift til to boliger i månedsvis er vejen til sikker konkurs
- Sørg for at boligen altid er præsenteret og rengjort. Pudsede vinduer, rent køkken og baderum sælger
- Et gammelt trick er at bage brød, lige før der er fremvisning og have friske blomster i vinduerne
- Lav eventuelt mindre/større forbedringer/reparationer af boligen - hvide vægge sælger!
- Tag det roligt de første par uger
- Vær ikke hjemme, når ejendomsmægleren fremviser boligen - det giver køberne bedre muligheder for at beslutte sig og snuse rundt i krogene.
- Hvis boligen ikke er solgt efter to-tre måneder, så sænk eventuelt prisen eller skift ejendomsmægler.
- Vær i ugentlig kontakt med ejendomsmægleren
- Vær klar til at forhandle, når en køber er interesseret
- Hvis boligen ikke er solgt, når kontrakten udløber, så skift ejendomsmægler
- Overvej grundigt at tegne en ejerskifteforsikring for undgå senere krav som følge af mangler på ejendommen

Salget

Underskriv først slutsedlen, når køber har gjort det. Så kan du nemlig se, hvilke forbehold køber eller dennes advokat har taget. Det er købers advokat, der sørger for at handlen falder på plads.

Udbetalingen bør deponeres i dit pengeinstitut og din bankrådgiver bør involveres i handlen, så vedkommende kan fremme papirgangen mest muligt. Det giver dig også mulighed for at låne nogle af de forventede penge til eventuel ny bolig, bil, flytning eller andet.

Sørg for at du sammen med køber laver en fastfrysning af kursen på eventuelle nye lån, der skal bruges til at indfri de gamle. Det sikrer, at du får de penge, du regner med, uafhængigt af samfundets økonomiske udvikling.

Overvej at sælge det sælgerpantebrev, der ofte bliver udstedt i forbindelse med handlen. Dermed slipper man for at tabe penge, hvis køber ikke kan betale. Indhent flere tilbud på kurser hos flere pengeinstitutter og ejendomsmæglere.

Aftal en dag med køber, hvor ejendommen overdrages, målere aflæses i fællesskab og finurligheder ved installationerne forklares. Gør det klart - helst skriftligt - at når denne gennemgang er foretaget og nøglerne er overdraget, så er boligen købers ansvar uanset om overtagelsesdagen først officielt er senere. Ejerskifteforsikringen bør være etableret inden nøglen overdrages.

Tegn en ejerskifteforsikring, hvis du vil være fri for at skulle betale ubehagelige og store regninger for udbedring af skader flere år efter, at du har solgt huset.

Tjek og dobbelttjek samtlige papirer grundigt for fejl, mangler og udeladelser. Hvis du er i tvivl, så kontakt en advokat eller ejendomsmægleren.