

Elektronisk underskrift ved boligkøb - nemt, hurtigt og... livsfarligt!

Umiddelbart kan en elektronisk underskrift på købsaftalen virke som om, det kommer både køber og sælger til gode og letter papirarbejdet i forbindelse med en bolighandel.

I oktober i år er det blevet muligt at underskrive en købsaftale elektronisk, og så går det hele lige pludseligt meget stærk. Det ene øjeblik sidder du og gennemlæser papirerne, og det næste har du skrevet under og trykket på "send". Effektivt, men når sælger sidder i den anden ende og underskriver elektronisk kun få minutter senere, så går det for stærk – køber mister muligheden for, at træde ud af handlen uden omkostninger, og det kan blive rigtig dyrt.

I gamle dage, dvs. før 1. oktober 2017, foregik det hele på papir og mail. Det tog længere tid, men gav køber mulighed for eftertanke og tid til en snak med sin rådgiver. Nu foregår det på nettet, og køber har ikke de samme forbrugerrettigheder i forbindelse med et boligkøb, som når de køber et nyt fjernsyn på nettet. Det kommer som en overraskelse for mange, at de ikke har 14 dages gratis fortrydelsesret, som normalt gælder ved nethandel. Men sådan er det altså ikke, når du køber et hus.

Når en købsaftale i en bolighandel er underskrevet af både køber og sælger, har køber dog altid seks arbejdsdage til at fortryde købet; det er imidlertid ikke gratis - det koster 1% af købesummen – og det vil være en betragtelig sum for langt de fleste mennesker.

Jeg anbefaler altid, at man får et *advokatforbehold* skrevet ind i selve købsaftalen. På den måde får køber tid til at tænke efter og kan *gratis* udtræde af handlen, hvis der er forhold, som man ikke fik gennemtænkt inden underskrivelsen.

Forbeholdet bør formuleres sådan:

"Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed. Godkendelse skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest d. xx.xx.xxxx (dato), kl. xx."

Man selv skal sørge for at få advokatforbeholdet med i købsaftalen. Forbeholdet giver køber tid til at rådføre sig med sin advokat, selvom der allerede er skrevet under. Advokaten kan herefter inden for den aftalte frist gennemgå alle papirerne og vurdere, om der er forhold eller vilkår, der bør undersøges nærmere eller eventuelt forhandles. Beslutter køber herefter alligevel ikke at købe, koster det ikke andet end advokatens salær. På den måde kan man nå at fortryde uden at skulle betale 1% af købesummen.

Advokat Jens Graven Nielsen, Advokaterne Graven Nielsen & Kokkenborg A/S, Ølgod.