

**Ekstra
Bladet**

HÅNDVÆRKER-TILLÆG
24 SIDER



Campister i oprør
**VI NÆGTER
AT FLYTTE**



Tv-lægen evakueret:
**Jeg var bange
for at dø alene**

UNDGÅ SKATTE- SMÆK

**Bombe
under bolig-
købere**



made by Airtox



www.airtox.com



DU KAN HÆNGE PÅ SÆLGERS SKATTESMÆK

PAS PÅ: De fleste aner ikke, at de risikerer at få en stor ekstraregning med i købet, når de køber en bolig. Her er nogle gode råd til at undgå det

SANNE ROSBØG

Nye ejendomsvurderinger, nye boligskatter – og risiko for at få en andens skattesmæk med i købet.

Der er nok at forholde sig til, hvis du skal købe ny bolig i år.

Som Ekstra Bladet har beskrevet, skaber overgangen til de nye skattesystemer og ikke mindst de forsinkede 2020-ejendomsvurderinger en del problemer for danskere, der har handlet hus i 2021 eller 2022 eller skal handle i år.

På grund af de forsinkede vurderinger risikerer man nemlig som ny boligejer at hænge på den efteropkrævning af grundskyld, der kan dumpe ind ad brevsprækken – også selvom opkrævningen er fra en tid, længe før man købte boligen.

Bøvlede regler

– Vi er ved at skifte fra et ejendomsvurderingssystem til et nyt og ændre lovgivningen, og der er nogle mellemliggende år, hvor det er bøvlet, siger skatteminister Jeppe Bruus.

” Det er forbløffende, at man laver et system, der ikke virker

Han mener, at det er op til ejendomsmæglere og boligadvokater – og altså i sidste ende boligejerne selv – at sørge for, at rette vedkommende betaler. Og han opfordrer sælgere til at betale den resterende grundskyld, selvom den fra kommunen sendes til den nye boligejer.



Skatteminister Jeppe Bruus (S) medgiver, at ordningen omkring efterregulering af grundskyld virker ulogisk. FOTO: JONATHAN DAMSLUND

– Det bør vedkommende jo gøre, uanset om der er en aftale eller ej. Det er det eneste rigtige at gøre, siger han.

Få det ind i kontrakten

At reglerne er bøvlede, er Niels Erlandsen, formand for Danske Boligadvokater, helt enig i.

– Det er forbløffende, at man laver et system, der ikke virker, og så lægger man hele problemet over på borgeren, siger han.

Han har dog en række råd til danskere, der har planer om at købe bolig i 2023.

– Det første, man bør gøre, er at tjekke, om ejendommen er blandt de 150.000 boliger, der er vurderet. Er man så heldig, så er der jo efteropkrævet, og man risikerer ikke en regning, siger han.

– Og hvis den ikke er, vil jeg anbefale, at man undersøger, om nogle lignende ejendomme i nærheden er

vurderet. Kan man finde dem, kan man få en idé om, hvad efterbetalingskravet risikerer at være.

– Hvis man overvejer at købe en ejendom, hvor grundværdien vil stige med de nye vurderinger, skal man være opmærksom på, at man kan blive efteropkrævet.

Vær på forkant

Har man set sig lun på en ejendom, der vil blive vurderet højere efter de nye



Ekstraregning

Det er en dyr fornøjelse at købe nyt hus. Og for nogle købere kan overgangen til nye skattesystemer gøre det endnu dyrere end først antaget. FOTO: JENS DRESLING

vurderinger, bør man sikre sig at få skrevet ind i købskontrakten, at sælger skal tage sin del af regningen for eventuelle efteropkrævninger, lyder boligadvokatens råd.

” Mit bedste råd er, at man får sælger til at acceptere, at der bliver tilbageholdt nogle penge fra købesummen

– Mit bedste råd er, at man får sælger til at acceptere, at der bliver tilbageholdt nogle penge fra købesummen. Man kan f.eks. af-

tale, at der deponeres 10.000 kroner, og når opkrævningen så kommer, tager vi det beløb, den lyder på, og sælger får det resterende tilbage, forklarer han.

– Og ellers skal man lave en specifik aftale om, at sælger har forpligtet sig til at betale en eventuel efteropkrævning. Men det kan jo være et spørgsmål, om sælger overhovedet kan betale ...

Hvis sælger er død

Han nævner dødsboer som særligt komplicerede, hvis man vil sikre sig ikke at hænge på en regning fra før, man købte ejendommen.

– Køber man et dødsbo, er det særligt vigtigt, at man



sikrer sig. Her kan man jo ikke holde et bo åbent i tre-fire år, fordi vi skal vente på de nye vurderinger, siger han.

– Der må man enten sikre sig, at der er arvinger, der er villige til at betale, eller man må sørge for at have en sum deponeret på en konto, indtil man kender beløbet. Men det er svært, for på nogle ejendomme ved vi jo ikke engang, om det bliver plus eller minus – altså om der efteropkræves eller betales penge tilbage, siger han.

– Heldigvis er det i denne tid købers marked, så sælger er nok interesseret i at få solgt sin ejendom, selv om man som køber kræver sådan en aftale.



Niels Erlandsen, formand for Danske Boligadvokater, er træt af de problemer, som statens rod giver private boligkøbere. Han frygter, at ejendomsvurderingerne bliver yderligere forsinket end de tre år, de allerede er rykket. FOTO: PR

Gode råd til boligkøbere

Alexander May-Worre, der er advokat og indehaver af Bremer Advokater og bestyrelsesmedlem i Danske Boligadvokater, giver her fem konkrete råd til dig, der overvejer at købe et nyt hus i løbet af 2023.

Tjek energimærket

– Vores oplevelse er, at energimærket førhen ikke har indgået med særlig vægt i købsovervejelserne. Men i denne tid med de høje energipriser er det noget, vi råder boligkøbere til at være meget opmærksomme på.

– Det kan være en kæmpe omkostning, hvis huset ikke er godt isoleret eller opvarmet – eller hvis man f.eks. ønsker at udskifte naturgasfyret til en varmepumpe.

Spar ikke på ejerskifteforsikringen

– Det er et dumt sted at spare. Vores råd er, at medmindre man køber et hus til nedrivning, bør man altid tegne en ejerskifteforsikring. Du kan typisk vælge mellem en basis eller en udvidet forsikring, så det er vigtigt, at man har en klar vurdering af, hvad det er for et

Det er en kompleks og omfattende opgave at rådgive om køb af fast ejendom

hus, man køber.

– Lidt forenklet kan man sige, at man bør overveje at tegne den udvidede ejerskifteforsikring, særlig hvis huset f.eks. er løbende renoveret, da denne forsikring dækker fejlkonstruktioner, som ikke har udmøntet sig i en skade. Det samme gør sig gældende, hvis der er en olietank, fordi forsikringen dækker omkostningerne til oprensning af forurening.

Find den rette rådgiver

– Sagen om efteropkrævninger af grundskyld er et godt eksempel på, at det er vigtigt at vælge en køber-

rådgiver, der er dygtig og vidende om lovgivning og alle aspekter af en ejendomshandel. Det er en kompleks og omfattende opgave at rådgive om køb af fast ejendom, og desværre er ikke alle lige

Efter mange år med sælgers marked er det lige nu købers boligmarked

dygtige.

– Kan du finde en køber-rådgiver, der også kan hjælpe med andre ting, er du endnu bedre stillet. Det kan være én, der kan hjælpe med at lave en samleoverenskomst og et testamente, hvis I køber bolig sammen uden at være gift. Eller en rådgiver med byggeteknisk erfaring, der også kan hjælpe ud over juran.

Tag byggesagkyndig med

– Et godt råd er også at tage en fagmand eller en håndværker med ud at besøge huset med tilstandsrapporten i hånden, før I skriver under.

– Viser det sig efter købet, at der er fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er sælgeren uden ansvar. Det kan så blive købers problem, og så skal man til at slås med forsikringsselskabet eller med den byggesagkyndige bag tilstandsrapporten, og det kan være både opslidende og dyrt.

Giv dig selv gode vilkår

– Efter mange år med sælgers marked er det lige nu købers boligmarked. Det betyder, at det er blevet lettere for købere at forhandle gode vilkår ind i aftalen, før man skriver under.

– Man kan som køber godt stille krav, og det bør man gøre. Det kunne være at få undersøgt, om en olietank fra et tidligere fyr er fjernet korrekt og ikke har forurennet jorden omkring, før man underskriver en købsaftale. Man kan også forsøge at få afslag i prisen.

DET KAN OGSÅ BLIVE DYRT AT VÆRE SÆLGER

Det er ikke kun boligkøbere, der skal være opmærksomme på efterreguleringen af grundskyld de næste år.

Knap hver tredje boligejer har nemlig betalt for meget beregnet ud fra de nye vurderinger, og de skal derfor have penge tilbage.

Har du betalt for meget grundskyld i perioden 2021-2023 og siden solgt din bolig, vil også tilbagebetalingen dumpe ind ad brevsprækken i boligen – med den nye ejers navn på.

Advarer om gengældelse

Kina kommer med modtræk mod amerikanske instanser, som undergraver Kinas suverænitæt, sagde talsperson Wang Wenbin for Kinas udenrigsministerium i går.

Det var en advarsel om gengæld for USA's nedskydning af en kinesisk luftballon den 4. februar.

– USA har misbrugt magt, overreageret og eskaleret situationen, sagde Wang.



Førsteminister stopper

Skotlands førsteminister, Nicola Sturgeon, går af, meddelte hun i går.

– Jeg forlader ikke politik, understregede hun.

Hun sagde, at hendes parti, Skotlands Nationale Parti (SNP), må vælge en ny leder. Hun bliver på posten, indtil en afløser er klar.

FOTO: AFP/RITZAU SCANPIX

30

valg forskellige steder i verden er forsøgt påvirket af et israelsk firma eller netværk. Det er sket ved at hjælpe klienter med at hacke, sabotere og sprede misinformation, har et internationalt netværk af journalister afsløret.

Gadecat hitter i polsk by

Gadekatten Gacek, som i årevis har boet i en kasse i den polske by Stettin, er gået viralt.

Et lokalmedie offentliggjorde i 2020 en video med katten. Den er siden blevet set over 4,5 millioner gange på Facebook og YouTube og har gjort katten til en turistattraktion.

Med over 1000 anmeldelser på Google har katten en næsten perfekt bedømmelse med 4,9 ud af 5 stjerner.