

Originaltitel **New property law extends protection for home buyers**
 Datum **08.03.2010**
 Quelle **Arabian Business**
 Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)



New property law extends protection for home buyers

DUBAI DECREE: New law also increases the Land Department's role in property disputes

By Elsa Baxter, image by Getty Images

A new decree by Dubai Executive Council will provide more protection to home buyers as well as increasing the Land Department's (DLD) role as mediator in property disputes.

Law firm Hadeef & Partners, which has reviewed a copy of the decree, released a brief summary of the regulations awaiting formal publication in the Official Gazette.

According to the statement, a buyer can request the courts to cancel a contract if the developer "significantly changes" the agreed specifications, or refuses to deliver the unit without any "justifiable reason".

Home buyers can also seek legal action if developers do not bind payments to construction-based milestones approved by the DLD, or the unit is proved unstable due to "major structural defects".

"The regulations whilst providing some much needed clarity over many issues also throws up some interesting characteristics such as reinforcing the wide degree of power and discretion the DLD holds in respect of projects," Hadeef & Partners said in a statement.

Under the regulations, which govern off-plan property sales in Dubai, the DLD is able to cancel a project if the developer does not begin construction without "justifiable cause" or because of "gross negligence".

If the developer is "not serious" about the project or declares itself bankrupt the DLD can also cancel the project.

The regulations also prevent developers from selling off-plan units before taking possession, which includes actual control of the land.

"It is also still not clear how the DLD will approach situations where a purported termination of a purchaser is met with resistance and/or whether the DLD will remove an interest in the interim register without a court order where a legitimate dispute has arisen," the statement said.

"Further clarity may also be needed where a bankruptcy event occurs as to how exactly the interim registered interests will be treated as far as priority is concerned in the bankruptcy situation."



Originaltitel **New property law extends protection for home buyers**
Datum **08.03.2010**
Quelle **Arabian Business**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)



- freie Übersetzung -

Ein neues Immobiliengesetz bringt Sicherheit für Hauskäufer

DUBAI URTEIL: Neues Gesetz stärkt die Rolle des Landesparlaments in Sachen Immobilienkonflikten

Ein aktueller Beschluss des ausführenden Konzils wird den Hauskäufern mehr Sicherheit bringen und außerdem die Rolle des Landesparlamentes als Vermittler in Konflikten bei Immobiliengeschäften erhöhen.

Die Anwaltskanzlei Hadeef & Partners, welche ein Exemplar des Beschlusses erhalten hat, veröffentlichte eine kurze Zusammenfassung der Regelungen, die auf die offizielle Publikation im Bundesanzeiger warten.

Auf Basis dieser Information kann ein Käufer nun das Gericht auffordern, einen Vertrag aufzulösen, wenn der Bauunternehmer "bedeutende Änderungen" der vereinbarten Bestimmungen unternimmt oder es ablehnt, die Einheiten ohne einen "vertretbaren Grund" fristgerecht zu leisten.

Hauskäufer können nun anhand gerichtlicher Schritte ausfindig machen, ob Bauunternehmen sich nicht an die Meilensteine der Konstruktionsgrundlagen halten, die von dem Landesparlament vorgegeben wurden oder ob die Einheit in Bezug auf "strukturelle Fehler" als instabil gilt.

"Die Bestimmungen schaffen die benötigte Sicherheit in vielen Angelegenheiten und werten ebenfalls die Charakteristik des Landesparlamentes in Macht und Diskretion in voller Achtung zu den jeweiligen Projekten auf", so äußerte sich Hadeef & Partners in einem Statement.

Nach den Bestimmungen, die außerplanmäßige Immobilienverkäufe in Dubai regeln, ist das Landesparlament in der Lage ein Projekt stillzulegen, wenn das Bauunternehmen die Arbeiten aus einem "vertretbaren Grund" oder aufgrund von "grober Fahrlässigkeit" nicht beginnt.

Wenn der Unternehmer "nicht ernsthaft" mit dem Projekt umgeht oder Insolvenz beantragt, kann das Landesparlament das Projekt ebenfalls stilllegen.

Die Bestimmungen hindern die Bauunternehmen außerdem daran, außerplanmäßige Einheiten zu verkaufen, bevor sich das Land in dessen Besitz befindet.

"Es ist noch nicht geklärt, wie sich das Landesparlament verhält, wenn Liefertermine nicht eingehalten werden und/oder wenn das Landesparlament eine Anfrage im internen Register ohne Gerichtsbeschluss ablehnen möchte, zu dem ein legitimer Stornierungsgrund vorliegt", besagt das Statement.

"Weitere Klärung wird in Sachen Insolvenzanträgen benötigt, wie genau das Überbrückungsinteresse behandelt wird, solange die Rangordnung der Insolvenzsituation nicht feststeht."