

Mange ejendomsmæglere fifler med advokatforbeholdet

Det er en forringelse af forbrugersikkerheden, når ejendomsmæglere begrænser advokatforbeholdet og skriver ind i købsaftalen, at pris og overtagelsesdato ikke kan forhandles. Det bør boligkøbere aldrig acceptere.

Mange danskere skriver under på købsaftalen uden først at have sikret sig den nødvendige rådgivning. Og det kan det være nærmest umuligt for køber at gennemskue betydningen af ejendomsmæglerens formuleringer – især når der fifles med advokatforbeholdet, som endda er til for at sikre køber.

"Når ejendomsmæglerne begrænser advokatforbeholdet ved at skrive at "pris og overtagelsesdag ikke kan forhandles" tjener det kun til at lokke ukyndige boligkøbere til at skrive under i utide. Insister derfor altid på den korrekte og ubegrænsede formulering," lyder det fra Danske BOLIGadvokater. I dag skifter danskerne ejerbolig et par gange i løbet af et livsforløb, samtidig ændres lovgivning, låneforhold mv. sig langt hurtigere end tidligere.

Det betyder at mange bolighandelnde ganske ofte overser mange ting i en bolighandel, som den professionelle rådgiver straks vil finde.

"Et advokatforbehold sikrer køber tid, så boligadvokaten kan nå at gennemgå alle dokumenter, vurdere købstilbud og finansieringsmuligheder og på bedste vis vejlede køber," forklarer Jan Schøtt-Petersen, formand for Danske BOLIGadvokater, og fortsætter: "Køber skal kræve at advokatforbeholdet er formuleret præcist og korrekt, så man er sikret."

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."

Farvel til drømmeboligen

Et "nej tak" og et farvel til drømmeboligen, kan blive konsekvensen, når ejendomsmægleren spærrer for forhandlinger ved at begrænse advokatforbeholdet med fastlæggelse af pris og overtagelsesdato.

Et advokatforbehold skal være et ubegrænset krav ved bolighandel. Med advokatforbeholdet får købers boligadvokat en aftalt frist på min. 3 hverdage til at gennemgå alle dokumenterne nøje og undervejs forhandle vilkår og pris, hvis der skulle vise sig at være grundlag for det. Og med de ofte mere end 150 sider, der indgår i en bolighandel, har køber brug for tid til at sætte sig ind i de mange dokumenter og deres konsekvenser.

Fifleri skader bolighandlen

En klagesag behandlet i ejendomsmæglernævnet viser, at man allerede for et par år siden udtalte sig stærkt kritisk overfor begrænsninger af advokatforbeholdet:

Køber underskrev en købsaftale, som var betinget af advokatgodkendelse af handlen i sin helhed. Købers advokat havde 5 hverdage til at gennemgå alle dokumenter, men advokaten modtog imidlertid ikke købsaftalen eller andre dokumenter inden for aftalt tid og mente samtidig, at den anførte salgspris var for høj. Køber ønskede at underskrive en ny købsaftale, hvilket sælger accepterede samme dag, men mægler havde forinden indføjet en begrænsning i advokatforbeholdet, pris og overtagelsesdato ikke kunne forhandles.

Ejendomsmæglernævnet fandt det kritisabelt, at mægler anførte en unødigt begrænsning af købers advokats mulighed for at anføre relevante indsigelser. Nævnet fandt ligeledes, at køber ikke var bekendt med betydningen af begrænsningerne.

Download gratis advokatforbehold

"Hovedparten af boligkøberne har kendskab til advokatforbeholdet, men er usikre på selve formuleringen. Derfor har vi lagt den korrekte formulering af advokatforbeholdt på danskeboligadvokater.dk, hvor det kan downloades gratis. Formulering er den eneste, der sikrer køber mod ejendomsmæglerens fifleri med advokatforbeholdet. Ingen andre formuleringer skal accepteres," fastslår Jan Schøtt-Petersen, formand for Danske BOLIGadvokater.

Formand for Danske BOLIGadvokater, advokat Jan Schøtt-Petersen. mobil: 3060 3311

Danske BOLIGadvokater er en sammenslutning af advokater med speciale i boligrådgivning. De har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet. Det betyder bl.a., at en Dansk BOLIGadvokat yder uafhængig rådgivning og ikke må repræsentere sælger og køber i samme handel. Det betyder også, at Danske BOLIGadvokater ikke har alliancer med andre aktører i branchen som fx banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Alle medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har et certifikat i bolighandel og er forpligtet til at anvende foreningens koncepter for henholdsvis køber- og sælgerrådgivning. Certifikatet betyder også, at der stilles krav til medlemmerne om løbende efteruddannelse og kursusdeltagelse, og alle medlemmer er forpligtet til at modtage besøg af en auditor, som skal kontrollere, at medlemmerne lever op til deres forpligtelser. Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag omkring 220 medlemmer fordelt over hele landet.