

Mægler er sælgers mand

Advokatfirmaet Johansen & Bliddal er et af de få advokatfirmaer i Vestjylland, som er certificeret medlem af Danske Boligadvokater.

Mange huskøbere tror desværre fortsat og fejlagtigt, at en ejendomsmægler er uvildig og har pligt til at bistå både køber og sælger i en hushandel. Denne forkerte opfattelse kan resultere i dyrekøbte erfaringer for en køber.

I banker, i advokatfirmaer og hos forbrugerrådet oplever man stadigvæk, at købere tror, at det er unødvendigt med en rådgiver, når drømmeboligen er fundet. En undersøgelse viser, at de fleste danskere tror, at mægler også er købers mand og derfor har pligt til at varetage købers interesser i forbindelse med køb af fast ejendom. Dette er ikke korrekt. Mægler er sælgers mand og skal bistå sælger med at finde en køber og lave en købsaftale. Det er også sælger, som betaler mæglers honorar. Vil køber have uafhængig rådgivning, skal handlen være betinget af at en advokat og af at en eventuel bank kan godkende handlen.

I disse tider skriver mægler ofte selv skødet, og når Danmark overgår til digital tinglysning i september måned, så kan køber let bibringes den opfattelse, at det overhovedet ikke er nødvendigt med en advokats bistand ved køb af fast ejendom længere. Fremover vil et skøde blot være en kvittering for handlens indgåelse.

Boligadvokat Paul Johansen fortæller:

– En handel består i dag af rigtig mange dokumenter og oplysninger, og en køber har ikke en jordisk chance for at overskue og forstå, hvor der kan være faldgruber og problemer. Køber kan og bør derfor gøre sin underskrift på en købsaftale betinget af to ting, nemlig af en boligadvokats godkendelse i sin helhed og dernæst af sin banks godkendelse. På den måde er køber dækket godt ind, og køber er ikke bundet af handlen, førend advokat og bank har samtykket i købsaftalens indhold.

På spørgsmålet om hvad det egentlig er, en boligadvokat får sit honorar for, svarer boligadvokat Paul Johansen:

- En boligadvokats kerneydelse er rådgivning inden for specialområdet handler, som er et komplekst område. Jeg er købers mand, og jeg varetager dermed alene købers interesser og er uafhængig af andre interesser. De administrative ting som ekspeditioner, refusion, tinglysning m.m. er blot boligadvokatens biprodukter.

Salæret til boligadvokaten kan ofte dækkes mere eller mindre ind, hvis handlen af boligadvokaten bl.a. gøres betinget af, at registreringsafgiften deles mellem køber og sælger. I Jylland har det gennem mange, mange år været fast praksis, at køber og sælger deler disse udgifter, men mange mæglere ændrer på denne praksis og forsøger at kaste hele registreringsafgiften over på. Til gengæld opkræver mægler så en tillægsydelse hos sælger for udarbejdelse af skøde, refusion og ekspeditioner.

Til orientering kan det oplyses, at registreringsafgiften udgør 0,6 % af den højeste værdi af enten købesummen eller den offentlige ejendomsvurdering plus 1.400 kr. Denne afgift tilfalder statskassen fuldt ud.

