

## **Jan Schøtt-Petersen 50 år den 25. februar**

Allerede fra barnsben fik Jan Schøtt-Petersen fornemmelse for, hvad det vil sige at have med fast ejendom at gøre. Faren, som var håndværker, foretog mange istandsættelser af familiens ældre hus, mens sønnike sugede til sig fra sidelinjen. Interessen blev ikke mindre, da han mange år senere som stud.jur. i et advokatfirma kravlede rundt på de Københavnske tage for at tjekke om alting var i orden. Den dag i dag tør han godt stå frem og fortælle, at han har håndværksmæssig snilde, og det står til troende; bare se det stråttækte udhus i familiens baghave i Espergærde!

Blot 26 år gammel fik Jan Schøtt-Petersen sin bestalling og virkede siden i en del år i den velrenommerede advokatvirksomhed Koch-Nielsen & Grønborg. I 1994 blev retsmøder skiftet ud med et job som mæglerfaglig chef i Nykredit, blandt andet med ansvar for at formidle jura til koncernens mæglerkæder.

De formidlingsmæssige evner kom endnu flere til gavn, da han i "Radioadvokaterne" og "P4 Panelet" i Danmarks Radio med sikker stemmeføring og yderst korrekt sprog gav gode råd om bolighandel og familieret. Han kender alle faldgrubberne, når et boligskifte skal gennemføres, uanset om man står som lejer, sælger eller køber.

## **Arbejde med organisationsfaglige spørgsmål**

Sideløbende med egen advokatpraksis i Helsingør, i dag Ret&Råd, som blev startet i 1996, har han været særdeles aktiv i det faglige arbejde, blandt andet som mangeårigt medlem af Advokatrådet, som udvalgsformand samt som bestyrelsesmedlem i flere af branchens specialforeninger. Han var med til at etablere Danske BOLIGadvokater i 2000, og har siddet i bestyrelsen som Advokatrådets repræsentant i foreningens første 5 år.

Da Henrik Høpner for knap et år siden gik af som formand for foreningen, var det dermed en erfaren organisationsmand på 49 år, som med sit store faglige beredskab kunne fortsætte kampen for Danske BOLIGadvokaters mærkesager.

Selvom der er strammet op på de regler, der vedrører lov om omsætning af fast ejendom fra 1994, og siden en forbrugerbeskyttelseslov og en huseftersynsordning, så er der nok at tage fat på. Lovforslaget om en forbedret huseftersynsordning er for uambitiøs, og tilstandsrapporterne er fulde af fejl. Faktisk er kun hver fjerde rapport retvisende. Ud over det kniber med de byggesagkyndiges kompetencer og manglende tid til opgaverne, mener Schøtt-Petersen, at det giver alvorlige interessekonflikter, når mæglerne forventer, at de byggesagkyndige giver husene så pæne karakterer, at det ikke hæmmer salget.

Danske BOLIGadvokater har lige siden foreningens begyndelse lagt mange kræfter i at fortælle boligkøberne, at mægleren er sælgers mand, og at bankrådgiverens opgave ligeledes drejer sig om salg af bankens produkter. Anstrengelserne har båret frugt, og i dag er der større fokus på køberrådgivning, men boligkøberne har måske også mere end nogensinde brug for at alliere sig med en boligadvokat, før de handler. 3 ud af 4 bolig handlende ved, at man kan tage et advokatforbehold, fremgår det af en undersøgelse udført af Zapera i 2009. Undersøgelsen viser samtidig, at de bolig handlende mener, at købsaftalen er det vigtigste dokument i en bolighandel, men ca. 40 pct. af alle boligkøbere forstår ikke

indholdet, og usikkerheden stiger markant, når der er tale om fx servitutter eller ejerforeningsforhold, hvor over halvdelen ikke forstår indholdet og konsekvenserne.

### **Der spilles med musklerne**

Ejendomsmæglerne forsøger i mange forskellige sammenhænge at overbevise de bolighandlende om, at der slet ikke er brug for at inddrage en boligadvokat i forbindelse med en handel. Mæglerne, som ofte præsenterer et boligkøb på linje med at købe et køleskab, giver blot hovedrysten blandt de omkring 200 medlemmer i Danske BOLIGadvokater. "Køberne er i fare for at blive snydt", siger boligadvokaterne, men den replik bliver af mæglerne udlagt som brødnid og et spørgsmål om markedsandele.

Mere brændbart blev for nylig bragt til bålet, da spørgsmål om filen med advokatforbehold kom frem. Et advokatforbehold er boligkøbernes "livline" til uafhængig rådgivning, og derfor finder boligadvokaternes formand det helt uacceptabelt, at ejendomsmæglerne begrænser advokatforbeholdet ved at skrive at "pris og overtagelsesdag ikke kan forhandles".

Danske BOLIGadvokater kan ikke advare nok mod denne fremstilling, ganske enkelt fordi boligen ikke er en vare, der kan byttes, hvis man opdager fejl eller mangler efter købet. Samtidig er det et køb som lægger beslag på den største del af købernes økonomi, og er grundlaget for købernes dagligliv og trivsel.

Boligadvokaterne hæfter sig ved, at det handler om forbrugernes sikkerhed, og at netop boligadvokaterne er garant for, at en bolig handles til den rigtige pris og vilkår – og at den bolighandlende på baggrund af rådgivning træffer de rigtige valg.

### **Det er slut med bare at udlevere skøder**

Da Jan Schøtt-Petersen for ca. 25 år siden fik sin første ejendomssag var fokus på berigtigelsen af handlen, og han havde stort set ikke klientkontakt ud over en enkelt gang ved underskrift på skødet.

Men kan man ikke undvære en boligadvokat og spare 6.-12.000 kr.? Nej, lyder det korte svar! I dag handler det om meget mere end skrivning af skøde. Klienten får ikke alene foretaget gennemgang af dokumenter, sikkerhed for overholdelse af frister og frigivelse af penge samt udstedelse af skøde i forbindelse med en berigtigelse af handlen, men derudover en kompetent rådgivning om handlens vigtigste indhold herunder pris, kritisk gennemgang af tilstandsrapport, forsikringsforhold, servitutter, vilkår og finansiering m.m..

### **Staten på anklagebænken**

Den digitale tinglysning, som skulle gøre tinglysningen effektiv og bekvem, havde så store startvanskeligheder, at op imod 40.000 bolighandlende har lidt tab.

Med Rigsrevisionens skarpe kritik af håndteringen af det digitale tinglysningsprojekt og efter granskning af de sagsakter, som DanskeBOLIGadvokater omsider har fået udleveret, er foreningen nu i fuld gang med at

forberede et gruppesøgsmål. Danske BOLIGadvokater har engageret en af Danmarks førende advokater i erstatningsret, professor og lic. jur. Morten Samuelsson, til at føre sagen mod staten på vegne af de mange tusinde tinglysningsofre.

Jan Schøtt-Petersen har en lang række dokumenter og informationer, der viser, hvor uduelige Tinglysningsrettens it-systemer har været, og herfra går opgaven ud på at vise domstolene, at det har været muligt at forudse, at it-systemet ikke ville komme til at virke, og dermed at staten har handlet ansvarspådragende.