

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 618 – 21/12384

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
Ejendomsmægler DD
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS (CVR-nr. ...)
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af den 3. november 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS og ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have anvendt et standardvilkår om tinglysningsafgiftsreduktion i salgsopstillingen, selv om der ikke var mulighed for at opnå denne afgiftsreduktion i den konkrete handel, samt ved ikke særskilt i salgsopstillingen at have oplyst om, at køber ikke ville kunne opnå tinglysningsafgiftsreduktion.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE ApS havde ejendommen beliggende [adresse 1] [by 1] til salg for en kontantpris på 6.350.000 kr.

Salgsopstillingen af den 8. marts 2021 er udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS. Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Det fremgår af købsaftalen, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed FF ApS stod for berigtigelsen af handlen på sælgers vegne. Indklagede ejendomsmægler CC er ansat hos FF ApS.

Klagerne er købere af ejendommen.

Af salgsopstillingens side 5 fremgik følgende:

"Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl. Restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1.års ydelse	Restløbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	--------------	-------------	-----	---------------------	----------------------------	-------------------	--------------------

Den 8. marts 2021 indgik klagerne og sælger aftale om køb af ejendommen.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

"Overdragelsen omfatter Ejendommen under opførelse i form af et rækkehus, som opføres på matr. Nr. X, [by 1] (herefter benævnt "Grunden"). Adresse og matrikelnummer er midlertidige. Ejendommen vil få egen adresse og eget matrikelnummer, når Ejendommen udstykkes fra Grunden til en selvstændig matrikel."

Det fremgik af købsaftalen, at tingbogsudskrift af den 20. januar 2021 var vedlagt som bilag til handlen.

Af tingbogsattest udskrevet den 20. januar 2021 fremgik, at der var tinglyst et ejerpantebrev på 179,6 mio. kr. på en grund på 50.057 m².

Den 9. marts 2021 skrev ejendomsmægler CC, ansat ved FF ApS, til klagerne:

"Kære BB og AA og jeres rådgivere.

Sælger har nu tiltrådt købsaftalen. [...]

I bedes deponere kr. 25.000 d.d. til konto: reg. nr. XXXX kontonummer XXXXXXXX, med angivelse af [Adresse 2]

Garantien stor kr. 6.325.000,00 bedes stillet overfor sælgers bank, senest den 18.03.2021

[pengeinstitut 1] er jeres bank.

[...]"

Den 23. juli 2021 skrev klagerne bank til indklagede ejendomsmægler:

"Hej,

Så er beløbet deponeret på vegne af AA og BB.

Deponeringsmeddelelse er vedhæftet. [...]"

Af deponeringsmeddelelsen af samme dag fremgik følgende:

"[....]

Sælgers lån

Vi beder jer sørge for, at sælgers hæftelser, der er lyst på ejendommen, ændres til afgiftspantebreve. [...]"

Den 26. august 2021 skrev klagerne til blandt andre indklagede ejendomsmægler CC:

"Hej,

Efter hvad jeg kan se af endeligt skøde, har sælger ikke sørget for, at sælgers hæftelser, der er lyst på ejendommen, er ændret til afgiftspantebreve sådan som det ellers fremgår af salgsopstillingen side 8 vil ske og som også forudsat og anført i GG [pengeinstitut 1]'s skrivelse af 23. juli 2021. [...]"

Den 10. september 2021 skrev klagerne til indklagede ejendomsmægler CC:

Hej,

[...]

Desuden har vi ikke modtaget forklaring på eller berigtigelse af nedenanførte forhold om afgiftspantebreve. Sælgers pantegæld lyst på matr. X kr. 179.600.000 er således ikke i overensstemmelse med aftalen fordelt ud på de enkelte parceller eller i hvert fald ikke på vores. Anvendes samme fordelingsnøgle som for ejendomsskatten nemlig BBR, skulle der være lyst et afgiftspantebrev på kr. 1.068.000 på vores ejendom matr. X. Enten sørges der for, at aftalen overholdes eller også kompenseres vi med stempel 1,45% af kr. 1.068.000 eller kr. 15.486, som kan modregnes i refusionsopgørelsen kr. 8.111,05, hvorefter vort tilgodehavende er kr. 7.374,95, i givet fald kan indbetales på [...].

Klagerne sendte herefter en ny mail af den 30. september 2021 til indklagede ejendomsmægler CC:

"Jeg skal erindre om nedenstående e-mail fra 10. september 2021, som er ubesvaret. Jeg skal anmode om, at der enten sker indbetaling af kr. 8.111,05 som anvist, hvor der er sket modregning af saldo i henhold til refusionsopgørelsen, eller det bekræftes, at der straks tages skridt til at følge salgsopstillingens side 8, således at der lyses afgiftspantebreve på ejendommen.

Der undrer mig, at en sådan bestemmelse er anført i salgsopstillingen og dermed giver os som køber en berettiget forventning, hvis det allerede på det tidspunkt, hvor salgsopstillingen er udarbejdet er klart fra sælger og EE ApS' side, at bestemmelsen i det konkrete tilfælde ikke har nogen relevans og kun er "tom snak". Jeg bliver nødt til at undersøge hos ejendomsmæglerforeningen, om det er ansvarspådragende for en ejendomsmægler i en sådan situation at anføre en sådan bestemmelse, som jeg i givet fald vil bedømme som svigagtigt eller uredelig forretningsførelse."

Klagerne indbragte herefter de indklagede for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har indledningsvist oplyst, at de ønsker at klage over ejendomsmægler DD og EE ApS, idet det er dette selskab, som har stået for udarbejdelsen af salgsopstillingen, og idet DD står anført som den ansvarlige ejendomsmægler i salgsopstillingen. Herudover ønsker de at klage over ejendomsmægler CC og FF ApS, idet det er denne ejendomsmægler og dette selskab, som har stået for berigtigelsen af ejendomshandlen.

Klagerne har bl.a. anført, at der af salgsopstillingens side 5 fremgår et afsnit om tinglysningsreduktion, hvorefter sælgers pant i forbindelse med handlens berigtigelse bliver omdannet til afgiftspantebreve, og at køber herefter kan anvende disse afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Det fremgår samtidig, at dette dog ikke gælder for skadesløsbreve eller for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt der er fraveget særskilt i handlen. Klagerne har anført, at beskrivelsen i salgsopstillingen side 5 skal forstås således, at der kun er to undtagelsesbestemmelser til muligheden for tinglysningsafgiftsreduktion: Hvis pant er hvilende på flere ejendomme, eller såfremt der er fraveget særskilt i handlen, og ingen af disse undtagelsesbestemmelser er gældende i den konkrete handel. At der senere på side 5 ikke er anført nogen bestemte lån, der kan overtages, ændrer ikke ved, at muligheden for tinglysningsafgiftsreduktion ikke er fraveget ved særskilt aftale. Det har dermed ifølge klagerne stået klart for de indklagede ejendomsmæglere, at vilkåret på side 5 i salgsopstillingen ikke skulle gælde for den pågældende handel, og derfor burde denne oplysning have været givet særskilt til køberne, f.eks. ved angivelse under punktet ”Andre forhold af væsentlig betydning”. Ved ikke at have givet denne oplysning særskilt til køberne, har de indklagede tilsidesat god ejendomsmægleretik, idet klagerne ud fra teksten i salgsopstillingens side 5 har fået en berettiget forventning om, at de kunne gøre brug af tinglysningsafgiftsreduktionen.

Klagerne har endelig anført, at det ikke fritager de indklagede for ansvar, at der er anvendt en standard salgsopstilling fra DE, idet der er tale om oplysninger, som i den konkrete handel ikke finder anvendelse, hvorfor de indklagede i det mindste burde have gjort opmærksom på, at vilkåret ikke var gældende i den pågældende handel.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at de benytter en standard salgsopstilling fra DE, og at der ikke på salgsopstillingens side 5 i denne ejendomshandel er anført nogen lån, som kan overtages eller overføres til afgiftspantebreve. Sælger af ejendommen har tinglyst et ejerpantebrev på 176.600.000 kr. på hele matrikel X [by 1]. På denne hovedmatrikel bliver der opført 120 rækkehuse og 67 udlejningsboliger, og i forbindelse med udstykningen af de enkelte rækkehuses grundarealer til selvstændige matrikler, er dette ejerpantebrev relaxeret. Det indestående pant på ejendommen er dermed pant, som dækker hele området, og pantet relaxeres efterhånden som køberne overtager de enkelte ejendomme. Dermed gælder muligheden for tinglysningsafgiftsreduktion ikke i dette tilfælde, idet der er tale om pant hvilende på flere ejendomme, og at den solgte ejendom relaxeres fra pantet.

Indklagede har på den baggrund bestridt, at de har tilsidesat god ejendomsmægleretik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Nævnet lægger ud fra sagens oplysninger til grund, at salgsopstillingen er udarbejdet af selskabet EE ApS, og at den ansvarlige ejendomsmægler for opdraget var DD. Det er dermed ejendomsmægler DD og EE ApS, der har ansvaret, såfremt der er givet oplysninger i salgsopstillingen, som er af vildledende karakter.

Nævnet lægger herudover til grund, at ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS kun har haft med den berigtigelsesmæssige del af handlen at gøre, og at dette selskab og denne ejendomsmægler dermed først har haft med ejendomshandlen at gøre, efter den endelige handel var indgået.

Af disse grunde finder nævnet, at klagen mod ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS afvises.

Ad realiteten:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Af § 46, stk. 1 i samme lov fremgår, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnet finder ligesom Klagenævnet for Ejendomsformidling, at det er uheldigt, at indklagede har anvendt en DE opstilling med standardvilkår, som ikke kan imødekommes.

Nævnet finder imidlertid ikke, at det udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede har anvendt denne standardopstilling, hvoraf det fremgår, at der i visse tilfælde er mulighed for at opnå tinglysningsafgiftsreduktion, såfremt sælgers pant bliver omdannet til afgiftspantebreve. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af samme vilkår fremgår, at der i visse tilfælde ikke kan opnås tinglysningsafgiftsreduktion, herunder hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet.

Dette sammenholdt med, at det af købsaftalen fremgår, at ejendommen vil få egen adresse og eget matrikelnummer, når ejendommen udstykkes fra grunden til en selvstændig matrikel, og at der ikke fremgår nogen lån i salgsoptstillingens oversigt med oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages, finder nævnet, at klagerne ikke har haft en berettiget forventning om, at de ville kunne opnå tinglysningsafgiftsreduktion.

Endelig bemærker nævnet, at mægleren ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 2, skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Dybdgående vejledning om det nærmere indhold af vilkårene i salgsoptstillingen, herunder vejledning om, hvorvidt der i den konkrete handel er mulighed for tinglysningsafgiftsreduktion, må derfor påhvile købers rådgivere, særligt når det ikke findes godtgjort, at køber i forbindelse med handlen har spurgt indklagede nærmere ind til muligheden for at opnå tinglysningsafgiftsreduktion i den konkrete handel, samt når der er tale om et standardvilkår med flere undtagelsesbestemmelser.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. EE ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed FF ApS afvises.

Indklagede ejendomsmæglere DD frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF ApS frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg