

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 641 – 22/03541

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 27. marts 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 indklagede ved klagers henvendelse vejledte klager om, at sælger i henhold til side 10 i købsaftalens standardvilkår hæfter for udgiften til at få afsat skelpæle på en grund.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S havde grunden beliggende [adresse 1], [by 1] til salg på vegne af DD ApS.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 26. december 2021 indgik klager aftale om køb af grunden beliggende [adresse 1], [by 1], med overtagelse den 15. januar 2022. Efter overtagelse af grunden konstaterede klager, at der ikke var afsat skelpæle på grunden. Den 11. februar 2022 kontaktede han derfor CC A/S for at få oplyst, hvor skellet mellem den købte grund og naboens grund gik. Parterne var herefter i telefonisk kontakt, hvorefter CC A/S fremsendte følgende e-mail til klager:

"... Som aftalt i telefonen sender jeg her udsnittet fra købsaftalen omkring skelpæle.

Skelpæle

Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagelsesdagen, kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning, idet depositar er bemyndiget til at udbetale beløbet til køber..."

Klager sendte den 17. februar 2022 en e-mail, hvori han oplyste, at han havde kontaktet en landinspektør. Dertil anmodede han om at få oplyst en adresse, hvortil regningen for landinspektøren skulle sendes. Indklagede svarede samme dag følgende:

”... Det er dig der bestiller arbejdet hos landinspektøren. Når du så får fakturaen må denne sendes til:

*DD ApS
Advokat EE
[adresse 2]
[by 2]... ”*

I forlængelse af ovenstående e-mail fremsendte indklagede den 23. februar 2022 en e-mail til klager, hvoraf følgende fremgik:

”... Forholdet omkring skelpæle på ovennævnte grund har været forelagt konkursboets advokat, der henviser til købsaftalens klausul om ansvarsfraskrivelse:

Køber er bekendt med, at sælger er et konkursbo og ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktisk bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse

Som anført i klausulen, er der i prisen for grunden taget højde for, at der ikke kan gøres krav mod sælger/konkursboet...”

Den 24. februar 2022 spurgte klager ind til, hvor ovenstående ansvarsfraskrivelse fremgik, og hvorfor der fremgik modstridende oplysninger i købsaftalen. Den 28. februar 2022 henviste indklagede til sælgers afvisning af kravet, hvorefter klager anførte, at indklagede så måtte afholde udgiften til landinspektøren, hvortil indklagede oplyste, at de repræsenterede sælger, og at sælger, på baggrund af ansvarsfraskrivelsen, ikke mente sig forpligtet til at afsætte skelpæle.

Af købsaftalens punkt 11 fremgår følgende ansvarsfraskrivelse:

”... Konkursbo sælger – ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et konkursbo, er det aftalt, at afsnittet ”Ejendommens fysiske forhold” i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Køber er bekendt med, at sælger er et konkursbo og ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktisk bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede oplyste, at han kunne kontakte en landinspektør, som kunne afsætte skelpæle på grunden, hvorefter han kunne sende fakturaen til sælger. Kort efter kontaktede indklagede ham og oplyste, at sælger afviste kravet. Han oplyste herefter, at indklagede i så fald måtte afholde udgiften, hvilket indklagede afviste. Han har videre anført, at landinspektøren afsatte skelpæle den 4. april 2022, og at landinspektøren forud herfor har haft en del kontorarbejde. Klager har yderligere anført, at ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen alene vedrører et hus, hvilket der ikke er på grunden.

Indklagede

Indklagede BB har bl.a. anført, at han efter overdragelse af ejendommen blev kontaktet af klager, som oplyste, at der ikke var afsat skelpæle på grunden. Han henviste derfor til side 10 i købsaftalens standardbestemmelser, og fremsendte sælgers kontaktoplysninger for fremsendelse af faktura for afsætning af skelpæle. Han var efterfølgende i kontakt med sælger, som med henvisning til ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens punkt 11, afviste at dække udgiften til afsætning af skelpæle. Han besigtigede grunden og konstaterede, at der endnu ikke var afsat skelpæle, hvorefter han orienterede klager om sælgers afvisning af kravet og anbefalede klager at indstille arbejdet, medmindre han selv ville afholde udgiften. Klager tilkendegav herefter, at indklagede måtte afholde udgiften, hvilket han afviste. Indklagede har hertil anført, at tvisten om betaling for opsætning af skelpæle er mellem klager og sælger, og at han ikke har handlet med ”mangel på anstændighed”.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

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

Nævnet lægger til grund, at der er enighed mellem parterne om, at klager kontaktede indklagede for at få vejledning omkring afsætning af skelpæle, hvortil indklagede med henvisning til købsaftalens standardvilkår oplyste, at sælger hæftede for udgiften hertil. Derudover er der enighed om, at indklagede efterfølgende kontaktede klager og oplyste, at sælger afviste kravet med henvisning til ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens punkt 11.

Nævnet bemærker, at mægleren ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 2, skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Dybdegående vejledning om det nærmere indhold af vilkårene i købsaftalen, herunder vejledning om, betydningen af, at sælger er et konkursbo, må derfor påhvile købers rådgivere.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler i forhold til udgiften til afsætning af skelpæle har vejledt klager i henhold til den indgåede købsaftales standardvilkår, og at indklagede ved denne vejledning ikke har tilsidesat god ejendomsmægler skik. Nævnet bemærker, at det ikke kan bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at konkursboet har afvist at dække udgiften til afsætning af skelpæle.

Som følge af dette frifindes indklagede ejendomsmægler, BB.

THI BESTEMMES

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

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