

Den 26. marts 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 451 – 18/03150

AA og BB
(advokat CC)

mod

Ejendomsmægler DD
[adresse 1]
[by 1]
(advokat EE)

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden FF P/S (CVR ...)
[adresse 2]
[by 2]
(advokat EE)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 14. maj 2018 har advokat CC, på vegne af AA og BB, indbragt ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden FF P/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 1, 24, stk. 2, og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have opfordret klager til at søge anden rådgivning forud for købsaftalens underskrift, ved om den givne rådgivning var tilstrækkelig, samt om de indklagede burde have givet rådgivningen skriftligt.

Klagen omhandler endvidere, hvorvidt indklagede har opfordret klagerne til at forsøge at tinglyse et skøde med forkerte oplysninger, samt hvorvidt det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede hævdede sit vederlag fra de deponerede midler, inden forholdet om matrikuleringen var bragt i orden, og ved at have afvist at deponere dette beløb hos klagerens advokat indtil der forelå afgørelse i klagesagerne. Afslutningsvis omhandler klagen, hvorvidt de indklagede har opfyldt deres undersøgelsespligt tilstrækkeligt.

Sagens omstændigheder:

I 2015 forestod den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingen af ejendommen [adresse 3], [by 2]. Ejendommen blev købt af klagerne. Af en række dokumenter hørende til handlen i 2015 fremgik det, at ejendommen havde matrikelnummer XX, ejerlav ZZ.

Den 18. oktober 2017 indgik klagerne og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale om salg af ovenstående ejendom.

Af formidlingsaftalen fremgik det, at ejendommens matrikelnummer var matrikelnummer XX, ejerlav ZZ.

Af formidlingsaftalen fremgik det videre, at indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Ejendommen var værdiansat til 5.500.000 kr., hvilket også var den aftalte udbudspris. Det var endvidere aftalt, at betalingen skulle falde når klagerne underskrev købsaftalen.

Af formidlingsaftalens punkt 11, fremgik bl.a.:

"Videregivelse og behandling af oplysninger via e-bolighandel

Sælger giver ved sin underskrift af nærværende aftale hermed samtykke til, at samtlige oplysninger, som vil fremgå af købsaftalen og alle øvrige nødvendige oplysninger til gennemførelse og finansiering af handlen (f.eks. oplysningerne om garanti, konti, restgæld, gældsovertagelse, transporter og ejendomsoplysninger), kan behandles, videregives og udveksles digitalt mellem parternes rådgivere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter via e-nettets digitale kommunikationsplatform "e-bolighandel" med det formål, at ejendomshandlen kan gennemføres digitalt. Tilsvarende giver sælger samtykke til, at e-nettet kan modtage, opbevare og videregive de samme oplysninger til de nævnte aktører. Oplysningerne opbevares i digital form på den digitale kommunikationsplatform Indtil handlen er afsluttet, hvorefter oplysningerne slettes derfra."

Den 14. februar 2018 udarbejdedes der udkast til købsaftale. I den forbindelse blev der rekvireret en BBR-meddelelse fra OIS.dk, indeholdende et luftfoto over ejendommen. Af luftfotoet kunne det konstateres, at ejendommens bygninger var placeret på matrikelnummer YY, ejerlav ZZ.

Kopi af Byggesagsarkivets oplysninger om ejendommen blev herefter indhentet. I oplysningerne var bl.a. et dokument dateret den 2. februar 1989, hvoraf det fremgik, at matrikel XX rettelig burde være YY.

Af købsaftalen, som blev underskrevet den 14. februar 2018 af klagerne og køberne, fremgik det bl.a., at kontantprisen var aftalt til 5.075.000 kr., og at ejendommen skulle overtages af køberne den 15. marts 2018.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det bl.a.:

"Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. (...)

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. (...)

Divergens i matrikelkort og tingbog:

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommens adresse iht. Geodatastyrelsen hjemmeside har matr.nr. YY, men iht. tingbogen har matr.nr. XX.

Geodatastyrelsen er blevet anmodet om at tilrette forholdene, således at de stemmer overens.

Køber er indforstået hermed og må være forberedt på at forholdene ikke kan garanteres at være tilrettet forinden overtagelsedagen.

Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler som følge af denne tilretning.

(...)”

Af købsaftalens punkt 13 fremgik det, at køberne skulle deponere 75.000 kr. hos indklagede 6 hverdage efter begge parter underskrift.

Senere den 14. februar 2018 rettede indklagede henvendelse til Geodatastyrelsen:

”(...

Der er tilsyneladende divergens mellem ejendommens matrikelnr./adresse hos jer og i tingbogen. Ejendommen vi sælger er den ejendommen, der i ht. matrikelkort ligger på matr.nr. YY, men denne har matr.nr. XX i tingbogen. Hvordan rettes det til? Og ikke mindst hvor hurtigt kan det gøres?

(...)”

Den 19. februar 2018 sendte klagernes rådgiver sin betingede godkendelse af handlen og anførte bl.a.:

”2. Oplysninger om Geodatastyrelsen har bekræftet rettelsen vedr. matrikelnumre? Hvis ikke, imødeses dette.”

Den 26. februar 2018 klokken 15.22 svarede sagsbehandlende ejendomsmægler KK (ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed) på køberrådgiverens betingelser:

”Pkt. 2: Vi har endnu ikke modtaget svar fra Geodatastyrelsen”.

Senere samme dag klokken 16.40 svarede klagers køberrådgiver:

”Pkt. 2 – det accepteres ikke, at sælger fraskriver sig ansvaret for dette punkt når svar fra Geodatastyrelsen ikke foreligger. Jf. telefonisk oplysning fra Geodatastyrelsen d.d. oplyser de, at såfremt det er Geodatastyrelsen der har lavet fejlen får de denne oprettet uden omkostninger men er det derimod fejl ikke lavet af Geodatastyrelsen (evt. tidligere berigtigende advokat/rådgiver) så betaler de ikke for det. Sælger skal indestå for, at dette forhold bringes i

orden (selv hvis dette måtte være efter overdragelse af ejendommen) og dermed holde køber skadesfri/omkostningsfri. Evt. omkostninger i ovenstående forbindelse påhviler således sælger."

Samme aften havde den indklagede ejendomsmægler og klager BB en telefonsamtale. Parterne er ikke enige om indholdet heraf.

Klokken 19.32 videresendte indklagede ejendomsmægler køberrådgiverens forbehold til klagerne og anførte herudover:

"Her er skrivelsen til jeres godkendelse. I forlængelse af vores samtale her til aften, meddeler jeg køber, at de kan få adgang til huset i morgen tidlig."

Klokken 19.55 svarede klager BB på indklagede mail og anførte:

"Vi accepterer præmissen i pkt. 2 og betragter hermed handlen som endelig."

Den 27. februar 2018 blev købers rådgiver orienteret om klagerne accept.

Den 28. februar 2018 besvarede sagsbehandler hos Geodatastyrelsen GG indklagedes forespørgsel af 14. februar 2018. I mailen til indklagede anførtes:

"Som aftalt sendes udklip af måleblad fra 1923, hvor parcellerne blev udstykket. Her kan du se, at matriklerne er registreret korrekt hos Geodatastyrelsen."

Den 5. marts 2018 rettede sagskoordinator HH (ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed) henvendelse til Tinglysningsretten:

"(...)

Vi er ved at sælge ejendommen beliggende [adresse 3], [by 2]. [adresse 3] og 9 har på en eller anden måde fået byttet matr.nr., hvilket jeg venligst skal bede om rettes hurtigst muligt.

(...)"

Den 6. marts 2018 besvarede Tinglysningsretten henvendelsen fra sagskoordinatoren:

"Adresser er alene en visning i Tingbogen, hvorfor vi ikke kan ændre dem. Der registreres rettigheder på matr.nr. og ejerlav. Ifølge aktens oplysninger har ejerne II og JJ købt matr. nr. matrikelnummer YY, ejerlav ZZ, hvor skødet også er tinglyst. Er situationen, at ejerne bebor naboens hus, kan berigtigelse ske ved handel mellem hinanden (mageskifte), og tilsvarende udvidelse og relaxsation af pantet.

(...)"

Den 7. marts 2018 fremsendte ejendomsmægler KK faktura til klagerne. Af fakturaen fremgik det, at indklagede trak betaling for vederlag, markedsføring og udlæg, i alt 70.357,50 kr., fra den modtagne udbetaling. Den resterende saldo, i alt 4.642,50 kr., ville blive indsat på klagerne deponeeringskonto.

Den 8. marts 2018 rettede sagskoordinatoren på ny henvendelse til Tinglysningsretten:

”(…)

Problemet ligger i, at matr.nr. YY Ejerlav ZZ ifølge tingbogen hører til adressen [adresse 4], [by 2], men i virkeligheden ligger på adressen [adresse 3], [by 2], som ifølge tingbogen har matr.nr. XX Ejerlav ZZ. Så jeg kan ikke se et mageskifte tåser problemet. Adresse-mæssigt bor ejerne af de 2 ejendomme helt korrekt, men matr.nr. passer bare ikke til adresserne, hvilket måske skyldes en fejlagtig registrering hos enten kommunen, tinglysningen eller anden offentlig instans for længe siden. Det er ikke rimeligt at ejerne af de 2 ejendommen nu skal have omkostninger ved at bringe forhold på plads, som de ikke har kendskab til og ikke selv er skyld i. Jeg beder jer derfor vurdere sagen på ny.

(…)”

Den 9. marts 2018 videresendte sagskoordinatoren, i forlængelse af ovenstående mail, en mail fra [...] kommune, der oplyste, at adresserne var ændret.

Den 12. marts 2018 sendte købernes rådgiver en mail til sagsbehandlende ejendomsmægler KK:

”Jeg har skødet klar til anmeldelse nu. Skal jeg afvente med at anmelde det?”

Senere samme dag svarede KK på køberrådgiverens mail:

”Vi afventer fortsat svar fra Tinglysningsretten, så du må endelig ikke anmelde det endnu.”

Den 13. marts 2018 besvarede Tinglysningsretten sagskoordinatorens henvendelser af 8. og 9. marts 2018:

”Data indeholdende adresseoplysninger og ændringer heraf overføres 1 gang ugentlig, typisk natten mellem torsdag og fredag. Jeg vender tilbage sidst på uge med svar på, om ændringen er slået igennem.”

Senere samme dag sendte sagskoordinatoren en ny mail til Tinglysningsretten:

”Situationen er den, at ejendommen, der ligger på matr.nr. YY Ejerlav ZZ og har adressen [adresse 3], [by 2] er solgt med overtagelsesdag på torsdag d. 15. marts 2018. Kan der tinglyses skøde til de nye ejere nu eller kan det bedst betale sig at vente til ændringen er slået igennem? Kan I oplyse præcis, hvad kommunens rettelse vil medføre i tingbogen? Og hvilke omkostninger vil de have for ejerne af de 2 ”forbyttede” ejendomme? Håber I kan hjælpe med snarligt svar, da vi har nogle kunder, der som vi, er meget usikre på, hvad det vil få af økonomiske konsekvenser.”

Den 16. marts 2018 rykkede klagernes pengeinstitut i en mail til købernes rådgiver for skødets tinglysning.

Samme dag sendte købernes rådgiver en mail med svar til klagernes pengeinstitut og ejendomsmægler KK sat c.c.:

”Anmeldelse af skødet afventer tinglysningen/geodatastyrelsens ændring af matr.nr. Det er aftalt med sælgers mægler, at anmeldelse af skødet skal afvente, at dette er på plads. Sælgers

mægler er på sagen mht. opfølgning af dette og vi forventer af afklaring heraf i starten af næste uge."

Den 19. marts 2018 sendte sekretariatschef hos Tinglysningsretten LL en mail til sagskoordinatoren:

"(...)En fast ejendom identificeres entydigt ved dens matr.nr. og adresse og indtil 1990'erne var adressen ikke gengivet i tingbogen. Jeg kan se, at de tinglyste skøder svarer til tingbogen, og vi kan derfor ikke bytte om på ejer mv. i forhold til aktuel tingbog. Som du beskriver det - ser det heller ikke ud til, at der blot er tale om et adresseproblem, men at her af matr.nr. YY og XX reelt af tidligere ejere er byttet om ved tinglysning af skøde. Er dette tilfældet, må de mageskifte (...)"

Samme dag sendte ejendomsmægler KK en mail til klager med orientering om ovenstående mail fra Tinglysningsretten og anførte bl.a.:

"Her er seneste tilbagemelding fra Tinglysningsretten. Eneste mulige løsning er således, at der foretages mageskifte. Vi vil meget gerne hjælpe jer helt i mål, men dette er desværre ud over hvad vi som ejendomsmæglere kan håndtere. Vi vil således anbefale jer at tage kontakt til en advokat der kan varetage mageskiftet samt kontakte SKAT."

Derudover skal advokaten tage stilling til om der skal tinglyses skøde nu, eller om det skal afvente mageskiftet. Vi vil anbefale jer at få afklaret hurtigt, så I snarest muligt kan få frigivet købesummen. Såfremt I ønsker hjælp til valg af advokat, kan vi evt. henvise til MM (...) Når I har valgt hvilken advokat I ønsker at benytte, er vedkommende meget velkommen til at kontakte mig, så jeg kan redegøre for sagsforløbet og fremsende dokumenter/korrespondance. Vi vil naturligvis færdiggøre handlen i forhold til refusionsopgørelsen."

Den 20. marts 2018 blev der afholdt et møde mellem klagerne og indklagede. Hvad der blev drøftet på mødet, er parterne ikke enige om. Samme dag indtrådte advokat CC i sagen, som advokat for klagerne.

Den 21. marts 2018 sendte KK en mail til klagerens advokat med en beskrivelse af det forudgående forløb:

"I forbindelse med sagsbehandlingen opdager vi i BBR-meddelelsen, at der er uoverensstemmelser mellem bygningernes placering og BBR (vedhæftet). Opmærksomheden henledes til kortet, hvoraf det fremgår, at bygningerne er beliggende på matr. nr. YY og at matriklen er på XX (hvilken er der hvor bygningerne til [adresse 4] er beliggende). Det er først i nyere tid, at man i BBR-registret har suppleret oplysningerne med et kort når disse hentes, hvilket er årsagen til at "forskydningen" bliver opdaget hos os og nok årsagen til, at ingen har opdaget det ved tidligere handler."

Vi skriver i købsaftalens pkt. 11 (vedhæftet), at der er divergens mellem matrikelkort og tingbog. Vi antager på dette tidspunkt, at der er fejl i kortet og at oplysningerne hos Tinglysningsretten er korrekte. Ved købsaftalens indgåelse kontakter vi samtidig Geodatastyrelsen. De oplyser, at matriklerne er korrekte hos dem, jf. vedhæftede mail/kort."

Vi konstaterer således, at matrikelnumrene er ombyttet (mellem [adresse 3] og [adresse 4]) både hos Tinglysningsretten og [...] kommune. Vi tager straks kontakt til dem begge. [...] kommune reagerer rimelig hurtigt og har nu tilrettet, så adressen [adresse 3] retteligt hænger sammen med matrikelnr. YY. BB har til mødet hos os d. 20-03-2018 fremvist den korrekte BBR-meddelelse.

I forhold til Tinglysningsretten vedhæftes korrespondancen mellem os og dem. Spørgsmålene er stillet via deres kontaktformular. Vi har sideløbende været i dialog med dem telefonisk stort set hver dag. Målet for os har været, at Tinglysningsretten kunne se, at det var en fejl fra deres side og at det på ingen måde er rimeligt, at AA og BB (samt ejer af [adresse 4]) skal stå til ansvar for dette økonomisk.

Seneste mail fra Tinglysningsretten får vi i mandags fra sekretariatschef LL. Han oplyser, at eneste mulige løsning er, at der foretages mageskifte. Han opfordrer ligeledes til, at der tages kontakt til SKAT, NN, da der muligvis kan ske godtgørelse for afgiften i forbindelse med dette.

Jeg vedhæfter prøvetinglysningen. Begge parter har signeret skødet inden overtagelsesdagen. Vi har op til overtagelsesdagen ihærdigt forsøgt at få Tinglysningsretten til at give os et svar på, om vi skulle anmelde skødet eller ej - og hvilke konsekvenser det vil have. Beskeden var (fra flere), at vi skulle vente til teamlederen (der har besvaret vore henvendelser i kontaktformular) kom tilbage fredag d. 16-03-2018. Jeg aftaler med BB, at vi undlader at anmelde skødet og afventer hendes (forhåbentlig positive) tilbagemelding. Svaret fra hende (vedhæftet) er desværre ikke fyldestgørende og besvarer ikke vores spørgsmål. Da vi ikke accepterer hendes svar, bliver sagen hos Tinglysningsretten således overdraget til sekretariatschefen og ham får vi svar fra i mandags. Samme dag tager vi kontakt til jer, jf. ovenstående.

Vi har undervejs rådgivet sælger efter bedste evne, da det er en helt unik situation, som vi er enige i ikke burde være sælgers problem. Fejlen er begået for mange år siden, hverken af sælger eller af os. Mange parter har været i kontakt med ejendommene og fejlen undervejs, men har åbenbart intet opdaget. Det er nu endt som sælgers problem og det blev tilfældigvis os, som opdagede den og derfor gjorde opmærksom på den. Da vi erfarede, at fejlen ikke kan løses umiddelbart eller pragmatisk og muligvis ikke uden omkostninger jfr. ovenfor, anbefalede vi sælger at søge juridisk bistand, så fejlen kan rettes på bedste vis, med mindst mulig gene for sælger og forhåbentlig med staten som medspiller.

Bliver skødet tinglyst nu, kan det have konsekvenser for køber- og i sidste ende sælger, da det i købsaftalen/tillæg til købsaftalen er aftalt, at køber holdes skadesfri/omkostningsfri. Ønsker I at skødet anmeldes til tinglysning nu? I så fald, vil jeg bede købers rådgiver om at anmelde straks."

Den 12. april 2018 rykkedes klagernes advokat for et svar på KKs mail af 21. marts 2018.

Den 13. april 2018 besvarede klagernes advokat mailen af 21. marts 2018:

"I skal helt sikkert ikke sende skødet til tinglysning. Jeg er meget forundret over, at I har rådgivet- nærmest opfordret - BB og AA om, at der er muligt at indgive et skøde til Tinglysningsretten, der ikke gengiver de faktiske ejerforhold - og dermed har udsat Jeres kunder for

risiko for at pådrage sig ikke alene et erstatningsretligt- men efter omstændighederne - også et strafferetligt ansvar. Det er langt under den professionelle standard der må kræves af Jer.

Jeg er ved at udarbejde en klage til både Klagensævnet for Ejendomsformidlig samt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vedrørende Jeres håndtering af hele sagen, særligt over ovenstående forhold samt over, at I har rådgivet BB og AA om at påtage sig en garanti over for køber for at berigtige forholdet uden overhovedet at gøre dem klart, hvilke økonomiske konsekvenser det kunne have. Medmindre I påtager Jer at friholde BB og AA for de økonomiske konsekvenser, vil jeg indgive klagerne og forbeholder mig i øvrigt på deres vegne at indbringe sagen for eventuelle andre relevante myndigheder. Jeg forbeholder mig også på deres vegne at søge erstatning ved de civile domstole.

Jeg kan endvidere forstå, at jeres salær i denne sag allerede er betalt ud af de deponerede midler. Jeg skal anmode, at dette omgående betales tilbage. Overførsel kan ske til min klientkonto (...)."

Klagernes advokat havde efterfølgende skriftlig korrespondance med Tinglysningssretten.

Den 14. juni 2018 har indklagede ejendomsmægler DD på tro og love erklæret følgende:

"Jeg, ejendomsmægler DD, erklærer herved, at jeg i tidsrummet mellem mails af 26. februar 2018 kl. 19.32 og mail af samme dato kl. 19.55, at have haft en intens samtale med sælger BB vedr. den tilspidsede sag. Sælger havde igennem hele sagsforløbet lagt et voldsomt pres på mig og kontoret for at huset skulle sælges hurtigst muligt, da de sad med to huslejer. Sælger havde lejet en anden bolig, og pressede på for at få ejendomshandlen gjort endelig.

I denne telefonsamtale - I ovennævnte tidsrum - gør jeg sælger BB helt tydeligt opmærksom på, at vi ikke har haft mulighed for at undersøge hvor omfattende konsekvenser der kan være af den opdagede fejl, og endnu mere tydeligt, at det her er absolut allersidste chance for at afbryde salget, hvis ikke han vil acceptere et handelsvilkår, som man ikke endnu kender omfanget af. Herunder blev det drøftet, at man bl.a. kunne ende i et mageskifte, hvilken jeg igen påpegede i en samtale 6. marts 2018 - jf. mail af 7. marts 2018 fra undertegnede til mine to sagsbehandlere KK og HH.

Sælger BB vælger at gennemføre handelen alligevel, bl.a. med den logik, at de under alle omstændigheder ville stå med en problemstilling, som skulle løses. Det var sådan han formulerede det. Uanset om de skulle sælge til den ene eller den anden køber, ville de som sælgere få besværet og udgiften uanset hvad der skulle laves og gøres, og hvad det ville koste. Jeg var på kontoret den aften, hvor telefonsamtalen fandt sted. Efter at røret blev lagt på, sendte BB sin mail til mig kl. 19.55, hvor man præcist kan se, at det netop er problemstillingen i [køberrådgiver]'s skrivelse pkt. 2, som accepteres særskilt af sælger BB, da dette var hele kernen i at få en endelig handel.

Og det var i realiteten det eneste punkt vi drøftede under telefonsamtalen, hvor jeg bad ham skriftligt bekræfte sin/deres beslutning overfor mig. Bagefter meddelte mit kontor købers rådgiver, at handlen var endelig.

Presset fra sælger I hele sagsperioden har, som nævnt, været enormt på undertegnet og mine kollegaer for at huset skulle sælges. Sælger tog en 100% kalkuleret risiko ved at gennemføre handelen. Og jeg ved fra min dialog med sælger, at sagen løbende har været vendt med sælgers far og bror, advokat Nicolai Juul Hansen. I stedet for at være sammen om at få problemstillingen løst, har man fra sælgers side og med sin bror som advokat, valgt at vende sagen om, og så angribe mig som mægler, hvilket gør mig utrolig ked af det, da jeg alene har gjort mit bedste for at bistå sælger med sit salg."

Den 22. august 2018 har klager BB på tro og love erklæret:

Nærværende erklæring afgives til brug for behandlingen af klage over DD til disciplinærnævnet for ejendomsmæglere - Nævnets sag nr. 451.

Erklæringen afgives af nedenstående person, som med sin underskrift bekræfter på tro og love korrektheden af oplysningerne i erklæringen.

Møde på FF P/Ss kontor den 14. februar 2018

Min ægtefælle, AA og jeg var til møde med ejendomsmægler DD på FF P/Ss kontor den 14. februar sidst på eftermiddagen. Formålet med mødet var, at vi skulle underskrive købsaftalen.

DD omtalte at hans kontor havde været i kontakt med Geodatastyrelsen. Han nævnte, at "de" - altså Geodatastyrelsen - ikke havde lydt "for kvikke", og det lød som om, at det var sket temmelig ofte før, at matrikler var byttet om, og at det var nemt at rette. DD nævnte endog under mødet, at de hos FF P/S kort tid forinden havde haft en sag med lignede forbytning, og at det var en formssag når Geodatastyrelsen skulle rette dette.

Der blev på mødet ikke nævnt noget om andre scenarier end at Geodatastyrelsen skulle rette fejlen og så var alt i orden.

Telefonsamtale den 26. februar 2018

Jeg havde en samtale med ejendomsmægler DD om aftenen den 26. februar 2018. Under samtalen gentog DD, at hans kontor var i kontakt Geodatastyrelsen. Der var ikke nogen tilbagemelding fra Geodatastyrelsen endnu. Han nævnte igen, at det lød som om, at det var sket temmelig ofte før, at matrikler var byttet om, og at det var nemt at rette.

Under telefonsamtalen nævnte DD ingen andre scenarier end, at der var tale om en temmelig simpel fejl, der skulle rettes i Geodatastyrelsen.. Det er ikke rigtigt, at DD opfordrede mig og min ægtefælle til at overveje "at sige nej tak og dermed lade handlen falde".

Jeg oplevede ikke samtalen som "intens", den var normal i lyset af, at det skulle afgøres om ejendommen skulle sælges på de vilkår som køber havde indikeret.

Møde den 20. marts 2018

På mødet deltog jeg sammen med OO, KK og DD.

DD og KK nævnte på mødet muligheden for, at vi sendte skødet til tinglysning og se, om "det kørte igennem". Det var op til os sagde de. Vi afslog dette da vi ikke kunne gennemskue konsekvenserne når fejlen ikke var rettet endnu.

OO – klagers bisidder ved mødet den 20. marts 2018 – har på tro og love erklæret:

"Jeg afgiver denne erklæring til brug for klage over ejendomsmægler DD.

Sagen henhører his Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere - Nævnets sag nr. 451.

Møde den 20. marts 2018

Jeg deltog den 20. marts 2018 sammen med min søn BB på et møde hos FF P/S ejendomsmæglere i [by 2].

DD og KK deltog i mødet.

På mødet blev det af ejendomsmægler DD oplyst at man jo kunne sende skødet til tinglysning for at "se, om det gik igennem".

Da vi afslog dette meddelte FF P/S, at de så ikke kunne hjælpe yderligere i sagen og ikke ville dække nogen form for omkostninger. Vi blev henvist til at kontakte en advokat.

Jeg afgiver denne erklæringen på tro og love og bekræfter med sin underskrift på tro og love rigtigheden af oplysningerne i erklæringen."

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med håndteringen af salget af klagernes ejendom. De indklagede skal på denne baggrund friholde klagerne fra et eventuelt tab, som de måtte lide, herunder til skat og afgifter samt til berigtigelse af mageskiftesummen, ligesom indklagede ikke skal have vederlag for formidlingsarbejdet.

Rådgivning af klagerne og forholdet til instruks fra opdragsgiver

Sagen omhandler hovedsageligt den mangelfulde rådgivning, som de indklagede har ydet klagerne i forbindelse med og efter, at fejlen med ejendommens matrikulering blev opdaget.

Indklagede burde allerede i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen have indset, at den videre rådgivning af klagerne lå udenfor indklagedes rådgivningskompetence som ejendomsmægler. Indklagede burde derfor have opfordret klagerne til at kontakte en advokat. I stedet oplyste indklagede, at fejlen med ejendommens matrikulering lå hos Geodatastyrelsen og at det var en fejl som nemt kunne rettes.

Om den givne rådgivning gøres det gældende, at den er stærkt mangelfuld. Indklagede har på intet tidspunkt, forud for underskrivelsen af købsaftalen, nævnt for klagerne, at et mageskifte kunne være en mulighed. Det blev først nævnt efter indklagedes korrespondance med Geodatastyrelsen og

Tinglysningsretten. En korrespondance som indklagede burde have haft inden klagerne underskrev købsaftalen.

Indklagede rådgav ikke klagerne om, hvilken omfattende økonomisk risiko de påtog sig, ved at give garanti for rettelsen af matrikuleringen. En garanti, som blev givet i tillid til rådgivningen fra indklagede. Først da det stod klart, at indklagede ikke kunne formå Tinglysningsretten til at rette fejlen, blev klagerne vejledt til at søge advokathjælp. Samtidigt opgav indklagede at assistere klagerne yderligere.

Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler og klager BB havde en telefonsamtale den 26. februar 2018. Indklagedes gengivelse af samtalen kan imidlertid på ingen måde genkendes. Indklagede oplyste i telefonsamtalen at medarbejderne hos Geodatastyrelsen ikke lød ”for kvikke” og at matrikelombytningen var rettet nemt. Under telefonsamtalen og i hele forløbet har indklagede ikke nævnt andre scenarier for klagerne, end at der var tale om en simpelfejl som skulle rettes hos Geodatastyrelsen. Det kan ikke genkendes, at indklagede skulle have opfordret klagerne til at lade handlen falde.

Det bestrides ikke, at en ejendomsmægler er forpligtet til at følge instruktioner fra sin opdragsgiver. Men som den professionelle part er det ejendomsmæglerens ansvar at yde rådgivning, dokumentere denne og såfremt det ligger udenfor ejendomsmæglerens kompetenceområde, at forklare sin opdragsgiver at denne bør søge anden juridisk rådgivning og først derefter modtage instruktion.

Indklagede bærer som den professionelle part ansvaret for at kunne dokumentere sin rådgivning. Rådgivning til en forbruger, om så væsentlige forhold, bør under alle omstændigheder gives skriftligt, således den modtagne part er helt klar over, hvad der er drøftet. Indklagede bærer ansvaret for at kunne dokumentere, at der ydet relevant og korrekt rådgivning. Særligt om at det ikke kunne udelukkes, at situationen kunne ende med et mageskifte og om de mulige ejendomsavancebeskatningsmæssige konsekvenser.

Det forekommer besynderligt, at indklagede i telefonsamtale den 26. marts 2018 – ifølge en fremlagte tro og love erklæring – skulle have rådgivet om alle mulige problemer, når indklagede først modtog svar om mageskifte som mulig konsekvens fra Tinglysningsretten den 6. marts 2018. Bevisværdien af den fremlagte tro og love erklæringen må derfor anses som begrænset.

Indklagede har ikke ydet den rådgivning, som han har oplyst, men han har tværtimod gjort det klart for mine klienter, at problemet ville kunne fikses ved en simpel fejlretning hos Geodatastyrelsen. Uanset mine klienters uddannelsesniveau kan de på ingen måde forventes at kunne forestille sig, at man ikke kunne have tillid til en sådan rådgivning.

Indklagede har heller ikke ydet tilstrækkelig eller relevant rådgivning – og har derfor ikke kunnet dokumentere en sådan, om betydningen af den indeståelse, som klagerne kom med over for køberne i købsaftalen.

Det er indklagede, ikke klagerne, der indledningsvist sætter vilkåret om, at køber skal stå på mål for forholdet med de forkerte registreringer, ind i købsaftalen. Da køber ikke ville acceptere dette, får mine klienter hverken en forklaring af de mulige væsentlige negative konsekvenser fra indklagede eller en opfordring til at søge bistand hos nogen, der kunne forklare dem dette. Indklagede må jo

kort efter underskriften af købsaftalen jo erkende, at forholdet slet ikke var noget som indklagede kunne håndtere.

Denne rådgivning skulle naturligvis have været ydet forud for underskriften af købsaftalen – ikke efter. Klagernes instruktion er derfor afgivet på et helt ufuldstændigt rådgivningsgrundlag, som de indklagede bærer ansvaret for.

Opfordring til at tinglyse forkert skøde

Endvidere har indklagede flere gange – desuagtet kendskabet til den forkerte matrikulering – opfordret klagerne til at forsøge at tinglyse et skøde med det forkerte matrikelnummer. Opfordringerne hertil at givet på både skrift – som det ses i KKs mail af 21. marts 2018 – og mundtlig ved et møde afholdt den 20. marts 2018 hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Som ejendomsmægler må indklagede selvsagt være bekendt med, at ejendommen i Danmark identificeres ud fra matrikelnumret og ikke ejendommens adresse. Havde klagerne fuldt indklagedes opfordring, havde klagerne reelt set solgt naboen hus. Klagerne havde samtidigt risikeret at pådrage sig et erstatningsretligt og et strafferetligt ansvar.

Vederlag trukket før handlens endelig afslutning

Inden købesummens frigivelse havde indklagede trukket sit vederlag. Indklagede har trods opfordring herom, afvist at deponere beløbet på en konto hos klagernes advokat indtil afgørelsen af de indbragte klagesager. Indklagede har anført, at der ikke er hjemmel hertil, hvilket klagerne stiller sig uforstående overfor. Det er intet usædvanligt i, at deponere et beløb, der er tvist om.

Det i købsaftalen fastsatte vilkår om, at ejendomsmæglerens vederlag forfalder ved underskrift af købsaftalen er – omend det er et standardvilkår - meget byrdefuldt for en forbruger, særligt i en situation som denne. Vilkåret burde have været særskilt fremhævet. Den helt mangelfulde rådgivning, der medfører stærk tvivl om handlen nogensinde vil blive gennemført og sætter tvivl om, hvilke omkostninger klagerne eventuelt påføres, gør at forudsætningerne for formidlingsaftales vilkår om, at vederlaget forfalder ved købsaftalens underskrift er bristede.

Undersøgelsespligten

Sagen omhandler ikke hovedsageligt hvorvidt indklagede bærer ansvaret for ikke at opdage fejlen omkring matrikuleringen af ejendommen, i det indklagede netop opdagede fejlen. Fejlen blev så vidt klagerne er orienteret, opdaget af en elev ansat hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Hvorfor det må lægges til grund, at fejlen ved en almindelig gennemgang af handlen kunne opdages og burde have været opdaget ved indklagedes tidligere formidlinger af ejendommen.

At indklagede henviser til, at fejlen ikke kunne opdages pga. indretningen af det af indklagede indkøbte computerprogram, kan ikke fritage indklagede for sit ansvar. Indklagede har ikke redegjort for, hvorfor der ikke forud for udarbejdelsen af købsaftalen blev slået manuelt op på OIS.dk. Endvidere har indklagede ikke redegjort for, hvorfor Byggesagsarkivets oplysninger med kommunens noter blev gennemgået. Her havde indklagede hurtigt blevet opmærksom på fejlen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds ansvar

Det gøres gældende, at den af indklagede indrømmede indretning af indklagedes computersystem og den manglende instruks til de ansatte om at foretage manuel kontrol begrundet et virksomhedsansvar. Endvidere er det indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed som er klagerens aftalepart. Det er indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, der har trukket vederlag i sagen, hvorfor at begge indklagede bærer et ansvar i sagen.

Øvrige bemærkninger

Det afvises, at klagerne skulle have haft et specifikt ønske om at gennemføre handlen hurtigt, da klagerne skulle være økonomisk pressede grundet to huslejer. Klagerne havde truffet en beslutning om at tage risikoen ved dobbelthusleje. Det udgjorde intet problem i det den ene af klagerens forældre havde stillet sin økonomi til rådighed for skiftet af bolig. Der har formodningen mod sig, at dette skulle være tilfældet. Salget af ejendommen startede ud med en meget høj udbudspris.

Formålet med indklagedes bemærkninger om klagerens uddannelsesniveau står ikke klart. Selvom man er veluddannet, benytter de fleste sig forsat af en ejendomsmægler i forbindelse med salg af fast ejendom. Argumentet om klagerens uddannelsesniveau er indholdsløst.

Indklagede

Advokat EE har svaret i sagen på vegne af begge indklagede parter og har påstået frifindelse.

Indklagede ejendomsmægler DD ikke har begået fejl eller på anden måde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har efterlevet sine forpligtelser overfor klagerne. For så vidt angår den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ses der ikke at være grundlag for hverken at pålægge den indklagede formidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Der er intet i sagen, der kan begrunde et disciplinært virksomhedsansvar, i det der ikke er noget i indklagede procedurer eller instrukser af ansatte, som taler herfor.

Faktuelle forhold

Ejendommen [adresse 3], [by 2] har indtil for nyligt, i alle offentlige tilgængelige dokumenter, været knyttet til matrikelnummer XX, ejerlav ZZ. Det har imidlertid efterfølgende vist sig, at ejendommen rettelig hører til matrikelnummer YY. Så vidt det kan konstateres, er fejlen opstået i forbindelse med den oprindelige udstykning i 1923. Herefter er der sket fejl indberetninger til alle offentlige myndigheder. Det var kun Geodatastyrelsen, som havde matrikelnumre og husadresser korrekt registret. Fejlen har ikke været opdaget siden ved salg og pantsætninger af de respektive ejendomme.

Ved indklagedes formidling af ejendommen i 2015 var der ingen indikationer på at ejendommen var forkert matrikuleret. Ved salget blev der indhentet de sædvanlige offentlige dokumenter, som alle sammen opgav at ejendommen var beliggende på matrikel XX. Handlen blev gennemført som sådanne sædvanligt gør. Ejendommen og naboejendommen har været handlet og pantsat mange gange siden 1923 og ingen har opdaget at de to ejendomme var matrikuleret forket.

Da klagerne i 2017 henvendte sig til indklagede med ønske om at sælge deres ejendom, blev der udarbejdet formidlingsaftale mellem parterne. Det bemærkes, at det af formidlingsaftalen fremgår, at indklagedes vederlag forfalder til betaling ved købsaftalens underskrift. Det bemærkes endvidere,

at klager på side 8 i formidlingsaftalen har meddelt samtykke til, at alle relevante oplysninger om ejendommen kunne indhentes elektronisk via e-nettet.

E-nettet er den platform som bl.a. ejendomsmæglere benytter til at indhente oplysninger om givne ejendomme. Indklagede benytter sig af edb-systemet C&B Systemer A/S som automatisk kobler sig op på e-nettet til at indhente oplysninger – herunder oplysninger om matrikelnummer – ved genereringen af en formidlingsaftale og øvrige relevante dokumenter. Systemet indhenter oplysninger fra SKAT, tinglysning, kommune, Ministeriet for By, bolig og landdistrikter m.fl. En ejendom fremsøges i edb-systemet ved at indtaste enten kommune og BBR-kode eller ved at indtaste adressen. Det er ikke muligt at fremsøge en ejendom ved hjælp af matrikelnummeret. Alle de indhentede oplysninger stemte overens og klagerne stod som tinglyste adkomsthavere. Der var derfor ingen indikationer af, at der var et problem som de indklagede skulle have undersøgt nærmere.

Efter indgåelsen af formidlingsaftalen flyttede klagerne i en lejebolig og sad herefter med to huslejer, hvorfor at klagerne havde et ønske om en hurtigt afviklet handel. Da de senere købere af ejendommen udviste interesse for ejendommen, satte klagerne alt ind for at få handlen gennemført.

I forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen blev der manuelt foretaget en søgning på OIS.dk, hvorfra der blev hentet en BBR-meddelelse. Der var allerede indhentet en sådan via E-nettet. Det viste sig, at OIS var begyndt at generere BBR-meddelelser med et tilhørende luftfoto. Dette var ikke en mulighed ved handlen i 2015. Luftfotoet gav de første indikationer af, at der var noget galt.

Klagerne ville ikke påtage sig risikoen for problemets løsning men fastholdt, at der skulle udarbejdes købsaftale og at denne skulle indeholde et vilkår om, at køberne måtte påtage sig risikoen. Indklagede lod sig forstå, at hvis der var tale om en registreringsfejl hos Geodatastyrelsen, ville styrelsen kunne ændre i registreringen, hvorefter oplysningerne automatisk ville blive tilrettet hos kommunen, tinglysning m.fl.

Købsaftalen blev herefter forelagt køberne med en lang række dokumenter. Herunder den komplette sag fra Byggesagsarkivet, der utraditionelt var blevet indhentet og underskrevet.

Indklagede rettede herefter henvendelse til Geodatastyrelsen. Styrelsens svar forelå dog ikke, da købers rådgivers fremsendte sin godkendesskrivelse. Som følge heraf gjorde købers rådgiver herefter det som en betingelse for handlens godkendelse, at klagerne påtog sig risikoen for løsningen af problemet. Dette blev drøftet telefonisk mellem klager BB og den indklagede ejendomsmægler. Indholdet af telefonsamtalen er nærmere beskrevet i indklagede ejendomsmæglers tro og love erklæring. Kort gengivet var det indklagede råd, at klager burde lade handlen falde, da det ikke var klart hvordan problemet skulle løses. Såfremt klager accepterede købers rådgivers betingelse var omfanget af sælgers indeståelse ikke kendt. Klager var dog opsat på at ejendommen skulle sælges og at problemet under alle omstændigheder skulle løses. Det aftaltes at klager skulle drøfte problemstillingen med sin hustru. Kort tid efter vendte klager tilbage og accepterede køberrådgivers betingelse. Køberrådgiveren blev orienteret herom næste morgen.

Det aftaltes herefter med klagerne at indklagede ville forsøge at løse problemet. Indklagede rettede derfor henvendelse til Tinglysningsretten i et forsøg på, at formå retten til at berigtige fejlen. Der var herefter en korrespondance mellem Tinglysningsretten og indklagede. Kommunen fik samtidigt tilrettet adresserne. Til sidst kom Tinglysningsretten imidlertid frem til, at forholdet alene kunne

løses ved mageskifte. Klagerne blev samme dag orienteret om Tinglysningsrettens beslutning og blev i den forbindelse opfordret til at opsøge en advokat.

Klagerne blev endvidere opfordret til at drøfte skødets tinglysning med advokaten. Det er ikke korrekt, når klagerne anfører, at indklagede skulle have opfordret klagerne til at forsøge at tinglyse et skøde med forkerte oplysninger.

For så vidt angår indklagedes vederlag bemærkes det, at det samlede vederlag udgjorde 70.357,50 kr. Indklagede modtog 75.000 kr. i deponering. Differencen blev den 7. marts 2018 overført til klagerens pengeinstitut. Der ses ikke, at være hjemmel til at deponere vederlagsbeløbet hos klagerens advokat. Det afvises at indklagedes handlinger kan medføre vederlagsfortabelse, hvorfor af flere grunde beholdt vederlaget og overførte alt øvrigt i overensstemmelse med § 24 i formidlingsbekendtgørelsen.

Retlige forhold

Ejendomsmægleren skal i sit opdrag agere omsorgsfuldt, iagttage god ejendomsmæglerskik og gennemfører handlen på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Herudover skal ejendomsmægleren – i fornødent omfang, og indenfor grænserne af, hvad der kan forlanges af ejendomsmægler – foretage undersøgelser af en ejendoms dokumenter og sammenholde disse med de fysiske forhold på ejendommen.

For så vidt angår indklagedes formidling af ejendommen i 2015, var der intet, som indikerede at der var et problem ved ejendommens matrikulering. Problemet er opstået i 1923 og der har været adskillige handler af ejendommen siden, hvor ingen har opdaget fejlen. Indklagede burde derfor ikke have indset problemet og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ved formidlingen i 2017-18 har indklagede ejendomsmægler DD opfyldt alle krav til god ejendomsmæglerskik. Alle sædvanlige dokumenter blev indhentet og ingen af dem burde have givet indklagede anledning til at undersøge matrikuleringen nærmere. Først ved udarbejdelsen af købsaftalen konstateredes der en uoverensstemmelse. I overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik blev der iværksat nærmere undersøgelser af forholdet. Indklagede fik belyst sagen mest muligt på den ene dag, der var til rådighed da klagerne ønskede at indgå købsaftalen uanset det konstaterede forhold. Indklagede har handlet det kan forventes i den givne situation, efter instruks om at udarbejde en købsaftale på trods af de konstaterede forhold.

Købsaftalen blev udarbejdet og udleveret til køberne bilagt oplysningerne om uoverensstemmelsen vedr. ejendommens matrikelnummer og alle øvrige dokumenter. Købsaftalen indeholdt, efter klagers instruks, en klausul hvoraf køberne skulle påtage sig risikoen for forholdets udbedring. På dette tidspunkt var de foreløbige indikationer at Geodatastyrelsen ville kunne berigtige fejlen, hvis det var en fejl i styrelsens registrering.

Da købers rådgiver fremsatte sine betingelser for at godkende handlen, blev det loyalt fremlagt og drøftet indgående telefonisk med klagerne. Det gøres principielt gældende, at indholdet af telefonsamtalen imidlertid ikke egner sig til nævnsbehandling.

Klagerne kendte problemstillingen og var bekendt med at omfanget ikke var klarlagt. Det var klagerens eget valg at acceptere betingelsen. Klagerens beslutning blev taget på et helt oplyst grundlag,

baseret på den viden man havde på daværende tidspunkt. Klagerne var klar over at der ikke var klarhed over, hvordan problemet skulle løses og at der på tidspunktet ikke foreslå svar fra Geodatastyrelsen. Klagerne var således fuldt ud bekendt med risikoen og omfanget af en sådan indeståelse, eller rettere at det endnu ikke præcist stod klart, hvad denne indeståelse ville omfatte og hvad løsninger var.

Det fremlagte dokumentbevis underbygger således fuldstændig den indklagede ejendomsmæglers forklaring i den fremlagte tro og love erklæring. Det er et uomtvisteligt faktum, at klagerne har modtaget og forholdt sig til at ansvarsfraskrivelsen først indsættes i købsaftalen og dernæst afvises af køberne, som herefter omvendt kræver at klagerne skal indestå for forholdets udbedring. Klagerne vurderede dette, og accepterede det skriftligt og ganske specifikt. Det er således ikke korrekt, at klagerne ikke var bekendt med hvad de accepterede.

Det er endvidere ikke i strid med god ejendomsmægleretik – gratis – at forsøge at afhjælpe klagerne med at få problemet løst, hvis problemet kunne løses ved en teknisk berigtigelse. Så snart det stod klart, at forholdet alene kunne løses ved et mageskifte, blev klagerne korrekt henvist til at kontakte en advokat, i det rådgivning herom er udenfor indklagedes arbejdsområde.

Indklagede har ikke begået fejl eller på anden måde handlet i strid med god ejendomsmægleretik. Indklagede har fulgt klagernes ønske og instrukser, og har som ordlyden i § 24 lov om formidling af fast ejendom foreskriver, virket for, at handlen blev indgået på vilkår, som var aftalt med klagerne.

Indklagede har drøftet og rådgivet klagerne om forholdet og efter bedste evne forsøgt at varetage klagernes interesser, og ladet klagerne afgøre om handlen skulle annulleres eller om handlen skulle fastholdes. Det bemærkes, at begge klager er veluddannede.

Klagerens påstand om, at de indklagede har forsøgt at få købernes skøde tinglyst, er udokumenteret, og i direkte modstrid med alt fremlagt dokumentbevis i sagen, hvoraf det tværtimod fremgår, at de indklagede har bedt om, at skødets lysning blev sat i bero, herunder henvist klagerne til at drøfte spørgsmålet med deres advokat, som de loyalt har henvist til. Indklagede har bedt købermægleren om at afvente skødets lysning.

Måtte nævnet komme frem til, at indklagede i sagen har handlet i strid med sine forpligtelser og god ejendomsmægleretik, vil det sætte en uhensigtsmæssig praksis, hvor en ejendomsmægler i en sådan situation helt skal afstå fra at medvirke til en ejendomshandels gennemførelse. I sagens natur må det være sådan, at ejendomsmægleren skal følge sælgers instruks og medvirke til handlens gennemførelse. Det må være i orden, at ejendomsmægleren medvirker hertil, selvom der er uafklarede forhold.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Di-

disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning. Nævnet kan heller ikke behandle klager om størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ad realiteten

Klagen omhandler, hvorvidt de indklagede burde have opfordret klager til at søge anden rådgivning forud for købsaftalens underskrift (klagepunkt 1), hvorvidt den givne rådgivning var tilstrækkelig og om rådgivningen skulle have været givet skriftligt (klagepunkt 2). Klagen omhandler endvidere, om de indklagede har opfordret klagerne til at forsøge at tinglyse et skøde med forkerte oplysninger (klagepunkt 3), samt hvorvidt indklagede har handlet i god ejendomsmæglerskik ved at trække sit vederlag ud fra de deponerede midler, inden forholdet om matrikuleringen var bragt i orden (klagepunkt 4) og ved at have afvist at deponere dette beløb hos klagerens advokat indtil der foreligger afgørelse i sagen (klagepunkt 5). Afslutningsvis omhandler klagen, hvorvidt de indklagede har opfyldt deres undersøgelsespligt tilstrækkeligt (klagepunkt 6).

Ifølge § 24, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (loven) 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 lovens § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Det følger af lovens § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang 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.

Parterne er enige om, at klager BB og indklagede ejendomsmægler DD havde en telefonsamtale den 26. februar 2018. Der er imidlertid givet modstridende oplysninger om indholdet heraf. Disciplinærnævnet må derfor afstå fra, at inddrage parternes oplysninger om telefonsamtalen i nævnets vurdering af sagen.

Tilsvarende gør sig gældende, for det af klager anførte vedrørende mødet afholdt mellem klager, klagers bisidder og de indklagede den 20. marts 2018.

Disciplinærnævnet tillægger ikke de fremlagte 'tro og love'-erklæringer nogen bevismæssig værdi, hvorfor nævnet ikke inddrager disse i sin vurdering af sagen.

Indklagedes rådgivning (klagepunkt 1-2)

Indledningsvist skal det vurderes, om de indklagede var kompetente til at rådgive klagerne i den konkrete situation. Nævnet finder, at de indklagede ikke på forhånd burde have indset, at berigtigelsen af matrikuleringen af ejendommene alene ville kunne løses ved et mageskifte.

Der er således ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede bistod klagerne op til Tinglysningsrettens beslutning om, at forholdet alene ville kunne løses ved et mageskifte. Herefter var det korrekt at indklagede frasagde sig at kunne håndtere sagen yderligere og rådgav klagerne til at søge juridisk bistand.

Som sagen er oplyst kan nævnet ikke tage stilling til hvorvidt den af indklagede ydede rådgivning af klagerne var i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Købers rådgivers betingelse om, at klagerne skulle påtage sig risikoen blev forelagt for klagerne. Klagerne fremsendte deres accept heraf i en e-mail til indklagede. Nævnet finder, at det ikke kan klandres indklagede, at klager valgte at acceptere betingelsen og indklagede kan ikke klandres for at have bistået klagerne i at gennemføre handlen.

Klagerne har endvidere fremsat påstand om, at indklagedes rådgivning burde have været givet skriftligt og at indklagede ved ikke at kunne dokumentere at have ydet den af indklagede påståede rådgivning, må bære ansvaret herfor. Generelt om ejendomsmæglerens mundtlige rådgivning, er det nævnets overbevisning, at ejendomsmægleren bør finde det naturligt at følge mundtlig rådgivning af sin opdragsgiver op med en skriftlig gengivelse – eksempelvis ved en e-mail. Det er imidlertid ikke i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at gøre det, hvorfor indklagede ikke derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Opfordring til at forsøge tinglysning (klagepunkt 3)

Som sagen er oplyst, finder nævnet ikke at der er grundlag for fastslå, at de indklagede skulle have opfordret klagerne til at forsøge at tinglyse et skøde med ukorrekte oplysninger. Klagepunktet tages derfor ikke til følge.

Indklagedes vederlag (klagepunkt 4-5)

Af formidlingsaftalens punkt 6.2 fremgår det, at der ved salg af ejendommen skal ske betaling af de i aftalens punkt. 6.1 oplyste ydelser og at betalingen heraf skal ske ved købsaftalens underskrift.

Det fremgår af § 32, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Af lovbemærkningerne til denne bestemmelse er det bl.a. anført: *”Det forhold, at en ellers bindende handel ikke bliver gennemført på grund af købers ellers sælgers forhold, f.eks. misligholdelse, fratager heller ikke ejendomsmægleren ret til vederlag. Ejendomsmægleren har i disse situationer krav på vederlag i overensstemmelse med det oprindeligt aftalte i formidlingsaftalen, eller hvad der i øvrigt ville kunne dokumenteres at være aftalt med sælger, jf. stk. 1 og bemærkningerne hertil.”*

Nævnet finder herefter ikke at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at beregne sig sit vederlag i overensstemmelsen med ordlyden af formidlingsaftalen. Nævnet finder endvidere ikke, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede afviste at deponere vederlaget hos indklagedes advokat. Klagepunkterne tages således ikke til følge.

Indklagedes undersøgelsespligt (klagepunkt 6)

Af bemærkningerne til § 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår:

”(...) Bestemmelsen fastslår, at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol. Det forudsættes bl.a., at ejendomsmægleren skal oplyse om de nuværende forsikringsmæssige forhold. Det følger endvidere af bestemmelsen, at ejendomsmægleren bør sikre, at købsaftalen indeholder en betryggende regulering af parternes retsstilling. Den efterfølgende papirgang ved berigtigelsen bliver således af ren ekspeditions-mæssig karakter.”

Nævnet finder ikke, at handlens dokumenter burde have givet indklagede anledning til nærmere at undersøgt forholdene vedrørende ejendommens matrikelnummer end tilfældet er. Nævnet bemærker, at det ikke hører til undersøgelsespligten at indhente de samlede oplysninger på ejendommen hos Byggesagsarkivet, medmindre forholdene taler herfor. Så snart indklagede blev bekendt med, at der var en mulig fejl, blev oplysningerne indhentet.

Nævnet finder på denne baggrund at lovens § 46, stk. 1, ikke er tilsidesat. Klagepunktet tages derfor ikke til følge.

Konklusion

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler DD.

Hvis en ejendomsmæglervirksomhed 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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar.

Som følge heraf frifindes FF P/S.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF P/S, frifindes.

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