

Den 26. marts 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 463 – 18/03999

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

mod

Salg & vurdering BB

og

Ejendomsmægler CC
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD
(CVR ...)
[adresse 2]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. juli 2018 har AA indbragt salg & vurdering BB og ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2. og stk. 2.

Den 27. juli 2018 indbragte klager ejendomsmægler CC for disciplinærnævnet 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., §§ 2, stk. 2, 24, 25, og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have indhentet servitutter fra Rigsarkivet, ved at have indsat en ansvarsfraskrivelse herom i købsaftalen samt øvrige forhold.

Ved e-mail af 18. september 2018 blev klagen kaldt tilbage af klager.

Af de specielle bemærkninger til § 52, i lov om formidling af fast ejendom m.v., følger det at:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 2. oktober 2018 besluttede Disciplinærnævnet at forsætte sagsbehandlingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD havde ejendommen beliggende [adresse 3], [by 1] til salg. Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler og er herudover medindehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Salg & vurdering BB udførte formidlingsopgaverne i forbindelse med salget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler jf. § 28, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

I april 2018 besigtigede klager ejendommen to gange. BB forestod fremvisningerne.

Den 12. april 2018 blev aftale om køb af ovenstående ejendom – ved et underskriftmøde hos indklagede – underskrevet af klager og sælgerne.

Af købsaftalen fremgik bl.a., at kontantprisen var aftalt til 1.450.000 kr. med overtagelse den 26. maj 2018.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik:

”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. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest k. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset for evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

(...)

Servitutter

Køber accepterer, at servitut nr 1 og 2 ikke udleveres til køber. Køber er oplyst om, at disse kan bestilles på Rigsarkivet mod betaling. Forholdet er sælger uvedkommende.”

Om servitutter tinglyst på ejendommen fremgik følgende af salgsopstillingen vedlagt købsaftalen:

”Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

(...)

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 [...]

Nr. 2 [...]

Nr. 3 [...]"

Klagers rådgiver kunne ikke godkende handlen i sin helhed, hvorfor at handlen ikke blev gennemført.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der i forbindelse med gennemgangen købsaftalen var en række problematiske forhold, hvor indklagede ikke levede op til sin oplysningspligt. Da klager påpegede disse forhold, var det BBs rådgivning, at klager underskrev aftalen og lod klagers advokat gøre indsigelser.

Første forhold klager påpegede var, at udbetalingen i købsaftalen var forskellig fra udbetalingen oplyst i salgsoptillingen. Dette var ændret uden klager var blevet orienteret og uden klagers accept. BB oplyste, at det var normalpraksis for at sikre ejendomsmæglerens vederlag.

Andet forhold var klagers forespørgsel på to servitutter tinglyst på ejendommen. BB oplyste at servitutterne var gamle, uden betydning og ikke kunne fremskaffes. I købsaftalen var det imidlertid angivet, at de servitutter, som ikke var indhentet, kunne bestilles på Rigsarkivet mod betaling af klager. Hvordan kunne BB afgøre, at disse servitutter var uden betydning, uden at have set dem? Den tredje servitut, som blev indhentet af indklagede, forelå i en stak dokumenter, som klager blev henvist til at downloade efter mødet hvor købsaftalen blev underskrevet. Det var derfor umuligt at forholde sig til indholdet ved mødet, og det viste sig, at denne servitut var af en vis betydning, idet den omhandler oversigtsforhold med forbud om opførsel af bygning og plantevækst på mere end 1,0 meter.

Tredje forhold vedrørte de fremlagte ejerskifteforsikringstilbud, der blev forelagt ved underskriftsmødet. Tilbuddene blev alene gennemgået for beløbsstørrelser. BB oplyste intet om, at der var fugt i ejendommens tagkonstruktion – dette fremgår af tilstandsrapporten.

Klagers rådgiver endte med ikke at godkende handlen.

Klager mener, at indklagede bør dække klagers udgifter til advokatsalær.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den af klager beskrevne sagsgang er helt normal i forhold til den måde, indklagede afholder møde med en køber i forbindelse med underskrift af en købsaftale og hvor køber underskriver en aftale betinget af sin rådgivers godkendelse. I forhold til den beskrevne sagsgang og de af klager anførte forhold, er det indklagedes opfattelse, at der er tale om en sædvanlig købsaftale med sædvanlige bilag og som køber har underskrevet, betinget af sin rådgivers godkendelse.

Klager fremfører, at der blev ændret i købsaftalen i forhold til udbetalingens størrelse. Ejendommen blev udbudt med en standardfinansiering. Da handlen skulle gennemføres som en kontanthandel, blev den kontante udbetaling justeret, så den dækkede indklagedes omkostninger. Det er ikke for at "sikre" vederlaget. Det er blot for, at der ikke er behov for en ekstra arbejdsgang i forhold til at skulle opkræve restbeløb hos sælgers pengeinstitut, når handlen er tinglyst. Dette er normal praksis hos indklagede. En praksis, som i øvrigt er rådført med Nyboligs juridiske afdeling.

Klager undrer sig over, at der er to gamle servitutter, som skal bestilles på Rigsarkivet. Det bemærkes at servitutterne er fra henholdsvis 1902 og 1894. Indklagede fremskaffer alle servitutter, som via Tinglysningsretten kan fremskaffes på en sag. Eventuelle servitutter på Rigsarkivet fremskaffes ikke, medmindre købers rådgiver har en god argumentation for at de skal tilvejebringes.

Klager mener ikke, at være blevet oplyst om servitutten vedr. oversigtsforhold, før han har underskrevet. Overskriften på samtlige servitutter står i salgsopstillingen, som klager har modtaget ved første fremvisning. Det er korrekt, at alle bilag fremsendes via et link, når købsaftalen er underskrevet betinget af købers advokats godkendelse, idet køber alligevel skal tale med denne omkring de forhold, som måtte være i handlen.

Klager mener, at forsikringstilbud på ejerskifteforsikring tog specielle forbehold. Klager fik forelagt to forsikringstilbud; et fra Willis og et fra Gjensidige Forsikring. Klager blev oplyst, at der blev fremlagt to tilbud, idet der var forskel i præmiebeløbet og at sælger ville betale halvdelen af det billigste. Klager blev oplyst om, at han kunne se på begge tilbud - eller evt. andre tilbud - i samråd med hans rådgiver. Tilbuddet fra Willis skriver specifikt, at man ikke dækker nogen konkrete ting. Tilbuddet fra Gjensidige Forsikring skriver, at man generelt ikke dækker ting oplyst i tilstandsrapporten. Helt normalt i forhold til en ejerskifteforsikring.

Det bemærkes, at en hurtig overtagelse var et krav fra klager. Fra sælgers side var det et krav, at handlen blev gennemført hurtigst muligt. Klager og klagers rådgiver vendte aldrig tilbage med eventuelle betingelser for handlen. Indklagede fik først en tilbagemelding da handlen blev afvist.

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.

Disciplinærnævnet behandler klager over personer, der er godkendte som ejendomsmæglere efter § 6 i lov om formidling af fast ejendom m.v. (loven), jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. Da indklagede BB ikke er godkendt ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham personligt. BB var imidlertid udpeget til at udføre formidlingsopgaven under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler CC jf. lovens § 28, stk. 2.

Det følger af de almindelige lovbemærkninger afsnit 3.6.2 og de specielle lovbemærkninger til §§ 28 og 52, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, bærer den ansvarlige ejendomsmægler det disciplinære ansvar for medhjælperenes handlinger og for at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendoms-

mægleretik. Den ansvarlige ejendomsmægler kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for medhjælperes handlinger og undladelser.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til klager om erstatning jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet afviser derfor at tage stilling til, hvorvidt indklagede bør erstatte klagers advokatudgifter.

Klager har i sin klageskrivelse anført i alt tre forhold, hvoraf der fremgår i alt fire klagepunkter, der henholdsvis er (1) ændring af udbetalingen i købsaftalen, (2) indhentelse af servitutter fra Rigsarkivet, (3) oplysninger om den indhentede servitut og (4) forhold vedr. ejerskifteforsikringstilbuddene.

Vedrørende ændringen af udbetaling og ejerskifteforsikringstilbuddene (klage punkt 1 og 4)

Nævnet finder ikke, at der i relation til disse klagepunkter er sket en tilsidesættelse af ejendomsmæglerens pligter, hvorfor at der ikke er handlet i strid med god ejendomsmægleretik i disse tilfælde.

Vedrørende de til ejendommen tinglyste servitutter (klagepunkt 2 og 3)

Vedr. indklagede ejendomsmægler CC

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik. Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, 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.

Undersøgelsespligten omfatter blandt andet, at ejendomsmægleren skal indhente alle servitutter på en ejendom og undersøge indholdet af disse med henblik på at kunne oplyse om indholdet heraf. Kan en servitut fremskaffes, er det en ejendomsmæglerens pligt at fremskaffe den og orientere sig nærmere om indholdet. Det er således i strid med god ejendomsmægleretik, at servitutterne ikke blev indhentet.

Efter lovens § 2, stk. 2, kan loven og regler udstedt i medfør heraf ikke fraviges ved aftale til skade for en forbruger. Af denne grund er ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens pkt. 11 om, at klager skulle tåle ikke at blive informeret om indholdet af servitut nr. 1 og 2 i strid med god ejendomsmægleretik.

Klager har anført, at han ikke blev forelagt den tredje servitut [”... ”] samt en række øvrige af handlens dokumenter før efter, at klager havde underskrevet købsaftalen. Indklagede har oplyst at servitutternes overskrifter fremgik af salgsopstillingen, og at det er korrekt, at handlens dokumenter blev fremsendt efter købsaftalens underskrift, da køber alligevel ville skulle drøfte forholdene med sin rådgiver.

Ejendomsmægleren er forpligtet efter lovens § 25 til at give køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Disse oplysninger skal – såfremt det er muligt og oplys-

ningen foreligger – være givet til køber inden dennes underskrift af købsaftalen. Den omstændighed, at en køber har været bistået af en rådgiver, fritager ikke ejendomsmægleren for at give fyldestgørende oplysninger og give oplysningerne i tide. Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik først at udlevere for handlen betydende oplysninger – herunder indholdet af en tinglyst servitut – efter købsaftalens underskrift.

Ved ikke at have indhentet to af i alt tre tinglyste servitutter, ved at have indsat en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, samt ved først efter købsaftalens underskrivelse at have udleveret for handlen relevante dokumenter er lovens §§ 2, stk. 2, 25, og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik tilside-sat.

Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ansvaret herfor og har derved overtrådt god ejendomsmæglerskik personligt.

Vedr. indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD

Det følger af § 52, stk. 2, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for nævnet, hvis virksomheden har et selvstændigt ansvar eller et medansvar for den pligtforsømmende handling eller undladelse.

Af de specielle lovbemærkninger til § 52, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger det:

”(...) Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af lovforslaget eller god ejendomsmæglerskik,

(...)

Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder lovforslaget, forskrifter og god ejendomsmæglerskik.”

Det følger af lovens § 53, stk. 4, at hvis der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, [§ 53, stk. 1] kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde.

Af de specielle lovbemærkninger til § 53, stk. 4, følger det:

”(...) En ejendomsformidlingsvirksomhed kan være selvstændigt ansvarlig eller medansvarlig. I sidstnævnte tilfælde forudsætter en sanktion over for virksomheden, at der er konstateret et ansvar hos en fysisk person. Sanktion kan f.eks. komme på tale, når virksomheden har opstillet interne retningslinjer for virksomhedens ansatte ejendomsmæglere eller afgivet instrukser til de ansatte, både mæglere og øvrige ansatte, som strider mod god ejendomsmæglerskik og reglerne i forslaget samt regler fastsat i medfør heraf. (...)”

Indklagede ejendomsmægler CC er indehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og har svaret i sagen på virksomhedens vegne. Indklagede har anført, at den konkrete sagsgang er normal for virksomheden.

Om den manglende indhentelse af servitutter fra Rigsarkivet, har indklagede anført, at der alene indhentes de servitutter, som kan fremskaffes via tinglysningsretten og at øvrige servitutter kun fremskaffes, såfremt købers rådgiver argumenterer herfor.

Om udleveringen af en handels dokumenter, i en handel betinget af en køberrådgivers godkendelse, er det oplyst, at disse først udleveres til køberen efter underskrivelsen af købsaftalen.

På baggrund af indklagedes oplysninger lægger nævnet til grund, at der er udstukket en generel instruks fra ejendomsformidlingsvirksomheden om ikke at indhente servitutter fra Rigsarkivet, og at det er virksomhedens faste praksis, at en handels dokumenter, i en handel betinget af rådgiverforbehold, først udleveres efter underskrivelsen af købsaftalen.

Nævnet finder på denne baggrund, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ifalder et medansvar for de ovenfor konstaterede overtrædelser.

Sanktionsbestemmelse

I det Disciplinærnævnet har lagt til grund, at de ovenstående konstaterede overtrædelser er sket som følge af instrukser, der er udstukne fra ejendomsformidlingsvirksomheden, finder nævnet at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en bøde.

På denne baggrund pålægges den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en bøde på 100.000 kr.

Med hensyn til sanktionsfastsættelse for indklagede ejendomsmægler CC personligt, er det ovenfor fastslået, at indklagede som den ansvarlige ejendomsmægler bærer det disciplinære ansvar for de konstaterede overtrædelser. Indklagede har således personligt overtrådt god ejendomsmæglerskik. Da overtrædelserne imidlertid er en konsekvens af virksomhedens udstukne instrukser, og da overtrædelserne er sanktioneret overfor ejendomsformidlingsvirksomheden, – som er et interessentskab, hvoraf den indklagede ejendomsmægler er en af to interessenter – finder nævnet, at den af indklagedes personligt forskyldte straf skal bortfalde, efter princippet om forbuddet mod dobbelt straf (ne bis in idem).

Som følge heraf frifindes den indklagede ejendomsmægler.

Thi bestemmes

Klagen over BB afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD (CVR ...), pålægges en bøde på 100.000 kr., 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