

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 590 – 21/05260

AA og BB mod ejendomsmægler CC og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 30. april 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, og god ejendomsmæglerskik ved ikke, i tilstrækkelig grad, at have medvirket til at søge opsigelsen af en tinglyst servitut om forkøbsret.

Sagens omstændigheder:

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheden havde ejendommen beliggende [adresse 1], ..., [by 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Ejendommen var udbudt til en kontantpris på 1.800.000 kr. Formidlingsopdraget blevet varetaget af indklagedes afdeling i [by 1] - DD A/S. Ejendomsmægler EE var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Der er på ejendommen tinglyst en forkøbsret.

Den 27. september 2020 bød klagerne 1.750.000 kr. for ejendommen.

Den 30. september 2020 sendte FF fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en mail til GG:

*"Da vi er i færd med at sælge ovennævnte ejendom til en kontantpris af kr. 1.750.000, og du har forkøbsret på ejendommen, vil jeg spørge om du eller HH ApS eller II ApS eller JJ A/S vil gøre brug af din forkøbsret. Hvis I ikke vil gøre brug af jeres forkøbsret på ejendommen, går jeg ud fra at I er indforstået med at servitutten omkring forkøbsret/tilbagekøbsret aflyses af ejendommen, når ejendommen er handlet.
Til brug for salget skal jeg endvidere bede om restgælden på ejerpantebrevet med hovedstol kr. 500.000 til HH ApS."*

Den 2. oktober 2020 har GG i en mail til FF oplyst, at han ikke ønskede at benytte forkøbsretten.

Samme dag indgik klagerne og sælger af ejendommen købsaftale. Kontantprisen blev aftalt til 1.750.000 kr., med overtagelse den 1. november 2020. Det aftaltes, at skødet skulle være klar til sælger og klagers signering senest 19. oktober 2020, at sælger og klager var pligtig til at sigenere endeligt skøde senest 21. oktober 2020, og at skødet skulle anmeldes til tinglysning senest den 22. oktober 2020. Handlen var betinget af et almindeligt rådgiver- og pengeinstitutsforbehold. Klager havde ingen rådgiver tilknyttet handlen. Af aftalens punkt 11 fremgår bl.a.:

*” (...) **Forkøbsret***

Det er afklaret at GG, II ApS, HH ApS eller JJ A/S ikke ønsker at gøre brug af deres forkøbsret til ejendommen.

Servitut nr. 8 Forkøbsret/tilbagekøbsret

Sælger sørger for at aflyse ovennævnte servitut snarest muligt efter skødet er tinglyst, og inden den 01.12.2020 såfremt de påtaleberettigede vil medvirke hertil. Såfremt de påtaleberettigede vil medvirke til aflysning af servitutten og sælger ikke har aflyst serviutten inden den 01.12.2020 er køber berettiget til at iværksætte servitutten aflyst på sælgers regning. Der må tilbageholdes et beløb på kr. 5.000 i købesummen indtil servitutten er aflyst.

Køber har ikke besigtiget ejendommen

Køber har ikke set ejendommen. Køber opfordres på det kraftigste til at at besigtige ejendommen inden underskrivelse af købsaftalen. Såfremt køber ikke besigtiger ejendommen inden underskrivelse af købsaftalen, kan køber ikke senere gøre krav gældende vedr. forhold som kunne være konstateret ved en besigtigelse af ejendommen.”

(...)”

Den 14. oktober 2020 modtog klagerne en mail fra FF fra den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

”Til orientering har vi nu modtaget garantien for restkøbesummen fra jeres pengeinstitut. Garantien er lagt tilgængeligt elektronisk.

Handlen er således endelig.

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at følgende forhold skal være opfyldt inden overdragelse af ejendommen:

- *Skødet skal være signeret af jer.*
- *Husforsikring skal være tegnet og trådt i kraft. Dokumentation bedes fremsendt.*
- *Evt. ejerskifteforsikring skal være tegnet og trådt i kraft. Dokumentation bedes fremsendt. Der henvises til betingelserne i købsaftalens standardvilkår 'Overtagelse, aflevering og risikoovergang'.*

I forbindelse med overdragelsen vil målerne blive aflæst og der bliver meddelt ejerskifte til forsyningsselskaberne.

(...)”

Den 26. oktober 2020 sendte klagerne en mail til indklagede CC:

"Jeg har tidligere i dag talt med FF omkring underskrivning af skøde, da vi blev lovet dette i sidste uge. Jeg ringer derfor til hende for at høre, hvor langt dette er, da [pengeinstitut 1] nu rykker for skødet.

FF oplyser mig så i dag, at GG ikke ønsker at få servitut slettet omkring forkøbsret, som han ellers i mail tidligere har givet udtryk for.

Vi er meget forundret over dette, og vil derfor gerne i dag have en tilbagemelding på, hvordan vi står, da vi under ingen omstændigheder ønsker, at han fortsat skal have forkøbsret."

Den 27. oktober 2020 modtog klagerne en mail fra FF, der oplyste, at skødet var klar til signering.

Samme dag svarede klagerne:

"Som oplyst til CC i eftermiddags kl. 16.30, kan skødet ikke underskrives, da det stadig fremgår servitut om forkøbsret respekteres. Skødet kan ikke godkendes af os og af vores rådgiver. Som oplyst til CC, er vi nødsaget til at lade advokat KK, [advokatfirma] overtage sagen, såfremt der ikke kommer afklaring omkring aflysning af servitut. Fristen er som oplyst til CC onsdag den 28. oktober kl. 12.00."

Den 28. oktober 2020 sendte klagerens advokat et brev til GG:

"Jeg retter henvendelse som advokat for AA og BB, der som købere har erhvervet fritidsejendommen [adresse 1], [by 1] fra den forrige ejer NN.

Du har tidligere været tildelt en forkøbsret til ejendommen af den forrige ejer. Forkøbsretten er tinglyst på ejendommen ved deklaration af 29.11.2012.

Ved mail den 2.10.2020 til FF, DD A/S, har du frafaldet at gøre din forkøbsret gældende og tillige accepteret at være indforstået med, at deklarationen med forkøbsretten aflyses af ejendommen, når ejendommen er handlet.

Forkøbsretten lyder:

"Der meddeles GG, HH ApS, II ApS eller JJ A/S forkøbsret til ejendommen."

Der er ikke holdepunkter i forkøbsretten til at statuere, at denne gælder videre end ved første salg af ejendommen.

Udgangspunktet er, at en sådan mere vidtgående forkøbsret skal fremgå tydeligt, hvilket allerede er fastlagt i retspraksis.

Idet du har frafaldet at gøre forkøbsretten gældende, og idet du har accepteret at forkøbsretten derfor aflyses af ejendommen, skal jeg anmode om at du senest fredag den 30.10.2020 bekræfter, at du vil medvirke til aflysning af forkøbsretten.

Såfremt bekræftelsen ikke modtages rettidigt, er jeg instrueret i at udtage stævning mod dig ved Retten i [by 2] med påstand om an erkendelse af, at forkøbsretten ikke længere kan gøres gældende, og at du har pligt til at medvirke til aflysning af deklarationen indeholdende forkøbsretten.

(...)"

Den 29. oktober 2020 sendte klagerne en mail til bl.a. indklagede ejendomsmægler CC:

"Jfr. mail af 27. oktober kl. 20.14 til CC og FF, DD A/S, er sagen vedrørende køb af fritidsejendom på adressen [adresse 1], ..., overgået til advokat KK, [advokatfirma].

Da det har måtte være en nødvendighed, at lade sagen overgå til advokat KK, vil vi i den forbindelse gøre opmærksom på, at det herved vil være DD A/S, som måtte hæfte for de fremtidige sagsomkostninger forbundet hermed.

Vi ønsker en bekræftelse på modtagelse af denne mail, hvilket ikke har været tilfældet ved tidligere fremsendte mail af 27. oktober til CC og FF."

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler CC, at klagerne mail var modtaget og at indklagede ikke hæftede for fremtidige sagsomkostninger.

Den 4. november 2021 blev klagerne af FF rykket for manglende signering af skødet.

Samme dag bekræftede klagerne, at skødet nu var signeret.

Ligeledes samme dag anførte GG i et brev adresseret til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Undertegnede bekræfter hermed, at hverken jeg eller følgende selskaber ønsker at benytte den tinglyste forkøbsret, på nuværende tidspunkt GG, HH ApS, II ApS, JJ A/S. GG, HH ApS, II ApS, JJ A/S. Ønsker dog fortsat at bibeholde den tinglyste servitut, forkøbsret/tilbagekøbsret på ejendommen, fremadrettet."

Den 6. november 2020 modtog klagerne en mail fra FF:

"Til venlig information er skødet tinglyst med retsanmærkning om sælgers indestående lån og frist til forevisning af underskrevet, originalt frafald af forkøbsret."

Den 9. november 2020 videresendte klagerne FFs mail af 6. november 2020 til klagerne advokat.

Den 10. november 2020 svarede klagerne advokat:

"I forhold til de indestående lån, burde dette kunne håndteres af pengeinstitutterne. Mægleren har også angivet en frist for fremsendelse af underskrevet, originalt frafald af forkøbsretten. På tinglysnings.dk kan jeg se, at fristen er fastsat til den 1.2.2021. Jeg kan ikke se, hvordan mægleren har tænkt sig at håndtere fristen. Hvis GG skal underskrive et dokument, hvori han frafalder forkøbsretten, risikerer vi, at han i dette dokument vil præcisere, at han forbeholder sig retten til at gøre forkøbsretten gældende fremover, og dermed ændrer sit tidligere frafald."

Samme dag anmodede klagerne deres advokat om at overtage al fremtidig dialog med indklagede. Klagerne anførte, at de følte sig snydt/ført bag lyset og derfor havde brug for assistance.

Den 16. november 2021 modtog klagerne en mail fra FF:

"Skødet er nu tinglyst kun med anmærkning om sælger lån. (...)"

Den 17. december 2020 var klagerne sat c.c. på en mail fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til sælgers pengeinstitut:

"Jeg har d.d. modtaget anmærkningsfrit skøde i ovenstående handel, se vedhæftede. Således skal meddeles at restkøbesummen kan frigives til sælger, dog med et tilbagehold af kr. 5.000,-, ifht. Manglende kvittering på indefrosset grundskyld."

Den 7. februar 2021 har klagerne sendt en klage til indehaverne af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"I forbindelse med vores køb af sommerhus på [adresse 1], føler vi os ført bag lyset og dårlig behandlet af CC, DD A/S [by 1]. Vi fremsender derfor denne klage, og lægger op til at vi finder et forlig i sagen.

Lørdag den 26/9-2020 ca. kl. 16.00 ser vi ejendommen første gang til salg, da vi går tur på diget.

Søndag den 27/9-2020 ca. kl. 9.40 ringer vi og meddeler CC, at vi ønsker at byde på ejendommen. Vi får oplyst, at ejendommen er sat til salg til kr. 1.800.000. Vi byder kr. 1.750.000, og ca. kl. 13.00 samme dag får vi en tilbagemelding i forhold til vores bud. I mellemtiden er vi kørt til stranden og går forbi sommerhuset.

Her opdager vi at til-salg-skiltet er væk. Sælger er i sommerhuset, og kommer ud til os. Vi falder i snak, og sælger oplyser, at de har fået et bud på huset, som de har valgt at sige ja tak til. De fortæller at de har fjernet skiltet, da de ikke ønskede interesse fra flere købere. Vi oplyser, at vi har budt på huset, hvortil sælger svarer, at da de kun har fået et bud, så må det være jer der har budt. De ønsker os tillykke med huset, og ca. kl. 13.30 ringer CC og oplyser, at sælger har accepteret vores tilbud. CC oplyser endvidere, at hun regner med at have købsaftalen klar til underskrift ***fredag den 2/10-2020***, men da der mangler at blive udfærdiget tilstandsrapport m.v. er dette afgørende for, hvornår købsaftalen kan blive klar.

Det skal understreges, at da CC ønsker os tillykke med købet af [adresse 1], oplyste hun os ikke om servitut/forkøbsret som var i ejendommen.

DD A/S har med andre ord solgt en Bolig til os uden at have styr og hjemmel til at sælge ejendommen, da GG har forkøbsret i ejendommen og ikke skriftligt givet afkald på dette inden Boligen blev sat til salg.

Torsdag den 1/10-2020 har vi intet hørt om købsaftalen selvom vi har afgivet vores oplysninger til denne. Vi rykker derfor CC for at høre om vi har en aftale ***fredag den 2/10-2020***. CC oplyser for første gang i forbindelse med købet af ejendommen, at der er en servitut/forkøbsret som er tinglyst på ejendommen, og som DD A/S mangler at få svar på. Denne forespørgsel er først

sendt til GG (ham der har forkøbsret) **onsdag den 30/9-2020 kl. 13.29**. GG besvarer første gang mailen den 1/10-2020 kl. ca. 17.00. Hans svar er, at han vil svare hurtigst muligt.

Vi møder hos DD A/S til underskriftsmøde **fredag den 2/10-2020 kl. 9.40**. Her starter CC med at oplyse os, at nu er det hele lykkedes, da GG har oplyst via mail den 2/10-2020 kl. 9.06 samme dag, at han ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret og ønsker DD A/S held og lykke med salget. Han kommenterer ikke på DD A/Ss oplysning om, at servitutten skal aflyses. CC forsikrer os om, på trods af ordlyden i købsaftalens pkt. 11, at det kun er en formsag at få servitutten om forkøbsretten slettet. Da vi siger farvel oplyser hun, at hun kontakter os, når skødet skal underskrives.

Ifølge købsaftalen skal skødet ligge klar til vores underskrift **mandag den 19/10-2020**. Vi rykker for skødet til underskrift **torsdag den 22/10-2020** og spørger hvor langt sagen er, da fristerne er overskredet. FF oplyser, at de ikke har kunne få fat i GG, men at de arbejder på sagen. De har forsøgt at ringe og maile flere gange, oplyser hun. **Mandag den 26/10-2020** modtager vi en prøvetingslysning, hvori servitutten om forkøbsret ikke er fjernet som aftalt. Det er 4 dage før vi skal overtage huset. Der er ingen fra DD A/S, der har gjort sig den ulejlighed at oplyse dette. Vi ringer derfor og gør opmærksom på, at vi er utilfredse med at servitutten ikke er afløst som aftalt med CC fredag den 2/10-2020 da vi underskrev. FF oplyser endnu en gang, at de flere gang har ringet til GG, men kan ikke få kontakt til ham. Senest ringede de til hans firma og fik oplyst, at han var ude at køre, men ville ringe tilbage. Os bekendt følger DD A/S ikke yderligere op på GG, og de orienterer os heller ikke.

Vores bankrådgiver filialdirektør LL, [pengeinstitut 1] meddeler DD A/S, at de ikke kan godkende prøvetingslysningen såfremt servitutten ikke aflyses. DD A/S reagerer aldrig på denne mail.

Tirsdag den 27/10-2020 kl. 12.41 modtager vi endeligt skøde til underskrift, men servitutten om forkøbsret fremgår stadig af skødet.

Tirsdag den 27/10-2020 kl. 14.08 kontakter vi CC og gør endnu en gang opmærksom på, at skødet ikke er som aftalt. Servitutten skal aflyses. CC svarer anklagende at hun jo har sagt hun nok skal undersøge det.

Herefter forsøger hun indtagende at overtale/overbevise os om, at vi jo bare kan lave servitutten om, så en familiehandel er undtaget i forkøbsretten, og derved kan vi jo sagtens overdrages til vores børn. Samtalen tager ca. 8 min. og vi får knap et ord indført. Det eneste vi hører fra CC er hendes indtagende forsøg på at overbevise os om dette – formentlig fordi hun skal mele sin egen kage. Vi pointerer endnu en gang, at vi ikke ønsker at GG skal have forkøbsret til vores ejendom. Hun oplyser til slut, at hun vil gå videre med sagen.

Da vi ikke har hørt fra CC ringer vi igen til hende kl. 16.30 og oplyser, at der skal ske noget i sagen nu, da der er overtagelse den 1/11 -2020. Vi giver CC frist til den efterfølgende dag kl. 12.00, og såfremt vi ikke hører fra CC med en løsning på problemet, overgiver vi sagen til vores advokat.

Onsdag 28/10-2020 kl. 12.30 overdrager vi sagen til advokat KK. Han oplyser at vi skal underskrive skødet som det er, så vi ikke misligholder aftalen, og kan få nøglerne udleveret den 1/11-2020, og så må vi anlægge sag efterfølgende mod GG.

Torsdag den 29/10-2020 kl. 13.17 sender vi mail til CC om, at sagen er overgået til advokat KK, og grundet dårligt mæglerarbejde jfr. ovenstående, ønsker vi at drage DD A/S [by 1] ansvarlig for de udgifter vi måtte få i forbindelse med den forestående retssag, da CC ikke har formået at overholde vores aftale om sletning af servitut.

Vi kan informere om, at advokat KK har haft en del korrespondance med GG, og at GG har overdraget sagen til hans advokat. Begge advokater har oplyst i deres korrespondance, at det er ualmindeligt sløset mæglerarbejde samt ansvarspådragende det som er foregået i handlen.

Vi er netop blevet gjort bekendt med, at sagen formentlig skal for retten efteråret 2021.

Huset er solgt til os (mundtlig aftale) forinden man har gjort sig den ulempe at undersøge, om GG ønskede at gøre brug af forkøbsretten. CC har ført os bag lyset og har ikke være troværdig, idet hun hele tiden har gjort opmærksom på, at det bare er en formsag at få servitutten afløst.

Hvorfor er det så ikke gjort? og hvorfor har DD A/S ikke udformet forespørgslen til GG således, at denne kunne bruges til afløsning af servitutten?

CC (ansvarlig mægler) og FF har under hele forløbet trukket sagen i langdrag, og overhovedet ikke haft styr på deres arbejde, og er direkte skyld i, at vi nu står med en retssag og en kommende advokatregning.

Vi risikerer at GG fortsat får forkøbsret til vores ejendom, mod vores ønske og mod vores aftale. Dette er CC, DD A/S [by 1] skyld i.

(...)”

Den 24. februar 2021 svarede indehaver MM på klagers henvendelse af 7. februar 2021:

”Først og fremmest, så skal jeg beklage at I ikke føler, at I har haft en god oplevelse med at handle jeres fritidsbolig igennem os.

Jeg har læst jeres skrivelse, og drøfte sagen med min kollega CC, som I også har haft en dialog med. Ud fra jeres skrivelse samt dialogen med CC, kan jeg desværre Ikke se at grundlaget for, at DD A/S [by 1] skal være erstatningsansvarlige i denne sag.

Inden I underskrev købsaftalen er I blevet gjort særligt opmærksomme på forkøbsretten, hvilket I også selv skriver. Selve købsaftalen blev underskrevet med et forbehold for, at I (køber) havde mulighed for at tilknytte jeres egen rådgiver (f.eks. advokat) I forbindelse med handlen.

I valgte ikke at tilknytte egen rådgiver I handlen. Jeg skal for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at CC/DD A/S [by 1] Jf. lovgivningen Ikke må agere rådgiver for køber i denne

sag. Som jeg indledningsvis skrev, så beklager jeg meget, at I ikke har haft en god oplevelse med at handle igennem os."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har henvist til den fremlagte mailkorrespondance og til sagens bilag. Klager anfører, at materialet giver et grundigt indblik i oplevelsen af indklagedes dårlige ejendomsmæglerarbejde. De indklagede solgte klagerne et sommerhus den 27. september 2020 uden at gøre opmærksom på en servitut, som vedrørte en forkøbsret.

Derudover har klagerne bl.a. anført, at indklage ejendomsmægler den 1. oktober 2020 orienterede om, at der var problemer i forhold til den servitut, som gav GG forkøbsret på ejendommen. Det oplystes, at de indklagede flere gange havde været i kontakt med GG, og at han havde lovet, at fremsende en mail med frasigelse af forkøbsretten.

Den næste dag, den 2. oktober 2020, var klagerne til underskrivelse hos indklagede kl. 9.45, hvor CC gennemgik købsaftalen. Det oplystes, at det hele var lykkedes, da indklagede havde fået en mail fra GG, hvor han oplyste, at han ikke ønskede at gøre brug af forkøbsretten. CC gav udtryk for, at det var en formsag at få servitutten om forkøbsret slettet. På intet tidspunkt nævnte CC at det kunne give problemer med at få servitutten om forkøbsret slettet. Indklagede ville kontakte klagerne, så snart skøde var klar til tinglysning.

Det er for klagerne meget uforstående, at CC kan oplyse på dagen hvor købsaftalen blev underskrevet, og hvor hun netop havde modtaget mail fra GG om, at han ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret på ejendommen, og at det hele er endt som det er - med en retssag. CC anvendte udtrykket "formsag" mange gange den dag/og efterfølgende. Vi er meget uforstående over for, at de indklagede kan sælge en Bolig uden at formaliteterne er i orden.

Klagerne tog senere, den 22. oktober 2020, kontakt til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, da tinglysningsfristerne var overskredet og indklagede ikke havde givet lyd fra sig. Det oplystes, af FF, at de ikke har kunnet få kontakt med GG.

Efter modtagelsen af prøvetinglysningen den 26. oktober 2020 tog klagerne kontakt til FF. Klagerne gav udtryk for utilfredshed med, at de ikke var blevet orienteret om problemerne med aflysningen af servitutten og at klagerne ikke ønskede, at GG fortsat skulle have forkøbsret.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede afviser, at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Formidlingsaftalen vedrørende ejendommen blev indgået fredag den 25. september 2020. Kommissionerende ejendomsmægler er EE.

Klagerne kontaktede indklagede søndag den 27. september 2020. Klagerne oplyste, at de ønskede at købe ejendommen. Klagerne blev oplyst, at det ikke var muligt at købe ejendommen på daværende tidspunkt, da der afventedes diverse dokumenter, herunder tilstandsrapport. Indklagede oplyste ligeledes, at hun på dette tidspunkt ikke kendte så meget til sagen, da den er taget til salg af en kollega. Kunderne blev tilbudt en fremvisning, hvilket blev afslået. Derfor indsattes frasen herom i købsaftalen.

Efter en grundig gennemgang af købsaftalen blev denne underskrevet hos indklagede. I gennemgangen blev der særligt lagt vægt på punkterne i købsaftalens punkt 11. Indklagede gjorde klagerne opmærksom på, at indklagede altid anbefaler, at man som køber tilknytter sin egen rådgiver, da indklagede kun må rådgive sælger.

Handlen var jf. købsaftalens pkt. 11 betinget af, at både købers evt. rådgiver og bank havde mulighed for at godkende handlen. Køber valgte i forbindelse med handlen ikke at gøre brug af egen rådgiver. Endvidere havde deres bank ingen indsigelser inden for fristen på de 4 hverdage – Bankens indsigelser kom først efter at handlen var ”endelig” – altså i forbindelse med tinglysningen.

I forhold til, om påtaleberettigede ønskede at gøre brug af den tinglysteforkøbsret, indsattes der frase herom i købsaftalens pkt. 11.

Klager har bl.a. klaget over, at indklagede ikke inden salgsoptag har haft en afklaring vedrørende forkøbsretten. Dette ville ikke have været muligt, da den påtaleberettigede jo skal kende vilkårene ejendommen handles til for at kunne tage stilling til, om der ønskes at gøres brug af forkøbsretten i denne handel. Indklagede mener derfor ikke at dette kunne have været gjort anderledes.

Da indklagede på købsaftaletidspunktet endnu ikke havde modtaget en skriftlig afklaring/accept fra den påtaleberettigede om, om han ville acceptere at servitutten kunne slettes fra tingbogen indsattes der en frase herom i købsaftalens pkt. 11.

Indklagede afviser, at hun på noget tidspunkt har fået det til at ”lyde som en formsag”, at få den tinglyste forkøbsret slettet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet er ikke blevet forelagt en kopi af den tinglyste servitut med ordlyden af forkøbsretten. I brev af 28. oktober 2020 fra klagerens advokat til GG gengives ordlyden af servitutten imidlertid. Nævnet lægger herefter til grund, at ordlyden af forkøbsretten er følgende: *”Der meddeles GG, HH ApS, II ApS eller JJ A/S forkøbsret til ejendommen.”*

På denne baggrund, og sammenholdt med formuleringen mail af 30. september 2020 fra FF til GG, lægger nævnet til grund, at forkøbsretten indebar, at de påtaleberettigede kunne erhverve ejendommen, mod at modsvare et købstilbud på ejendommen. Derved forstås, at den/de påtaleberettigede skulle forelægges de vilkår, som en sælger og en interesseret køber var blevet enige om. Det er således ikke muligt, at afklare forlods, om en påtaleberettiget ønsker at gøre sin forkøbsret gældende, førend der foreligger et konkret tilbud.

Nævnet bemærker, at det af købsaftalens punkt 11 er anført, at sælger ville søge at aflyse forkøbsretten, såfremt påtaleberettigede ville medvirke hertil. På det foreliggende grundlag findes de indklagede at have forsøgt at medvirke til en aflysning af den tinglyste forkøbsret, men at påtaleberettigede ikke ønskede at medvirke hertil.

Da forholdet om forkøbsrettens mulige aflysning fremgår af købsaftalens punkt 11, finder nævnet, at klager var eller burde have været bekendt med, at der var en risiko for, at påtaleberettigede ikke ønskede, at medvirke til aflysningen af forkøbsretten. Nævnet bemærker, at indklagede som ejendomsmægler for sælger, ikke kan rådgive klager, idet dette ville være i modstrid med § 26, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det forhold at klager har gjort gældende, at indklagede skulle have givet udtryk for, at forkøbsrettens aflysning var en formsag, kan ikke indgå i nævnets pådømmelse af sagen, da indklagede har modsagt dette, og der derved er tale om påstand mod påstand.

Herefter findes indklagede ejendomsmægler CC ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor hun frifindes.

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, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S (CVR-nr. ...), 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