

Den 11. januar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 700 – 23/01997

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 8. februar 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager sælger af den i sagen omhandlende ejendom.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af den 29. november 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have anvendt en klausul om ansvarsfraskrivelse for dødsboer i købsaftalen, uagtet at ejendommen ikke tilhørte et dødsbo, samt spørgsmål om arealafvigelse. Klagenævnet for Ejendomsformidling tog ikke klagen over arealafvigelse til følge, hvorfor dette punkt ikke behandles i nærværende sag.

Denne sag drejer sig derfor om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have indsat en klausul om ansvarsfraskrivelse for dødsboer i købsaftalen, selvom ejendommen ikke tilhørte et dødsbo.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden BB [virksomhed] havde ejendommen beliggende [vej 1], xxxx, [by 1] til salg.

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

Det fremgik af ejendommens tingbogsattest, at 3 navngivne personer den 2. september 2021 blev tinglyst som ejere af ejendommen, således at ejendommen ikke længere tilhørte et dødsbo.

Af købsaftale, signeret af køberne den 14. september 2021 og af de tre sælgere henholdsvis den 14. og 16. september 2021, fremgik en klausul om ansvarsfraskrivelse for dødsbo som sælger.

Af ansvarsfraskrivelsen fremgik:

”Da sælger er et dødsbo (de 3 arvinger har netop tinglyst adkomst efter boet og har ikke boet på ejendommen), er det aftalt, at afsnittet ”Ejendommens fysiske forhold” i standardvilkår for CC [forening]s købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, forlange afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse”.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 29. november 2022 mod indklagede AA.

Klagenævnet for Ejendomsformidling udtalte følgende:

”Nævnet udtaler:

[...]

Ifølge ejendommens tingbogsattest blev der den 2. september 2021 tinglyst skifteretsattest på ejendommen, hvorefter sælger af ejendommen ikke længere var et dødsbo, men tre navngivne personer.

De indklagede har i købsaftalen korrekt anført de tre personer som sælgere. De indklagede har imidlertid i købsaftalen under punkt 11 indsat en klausul med overskriften ”Dødsbo sælger – Ansvarsfraskrivelse”, hvoraf det blandt andet fremgår, at klagerne er afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for boet.

Nævnet finder, at de indklagedes brug af en klausul med den pågældende overskrift og indhold i den foreliggende situation er en alvorlig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet bemærker herved, at der med klausulen er givet fejlagtige oplysninger til klagerne om sælgerens ansvar i forbindelse med handlen [...].”

Klagenævnet for Ejendomsformidling tog herefter klagen vedrørende klausulen om ansvarsfraskrivelse for dødsboer i købsaftalen til følge.

Indklagede

Indklagede har anerkendt, at der i denne sag er sket en fejl som opstod som følge af en længere forhandling mellem køber og sælger.

Indklagede har anført, at han havde ejendommen til salg for et dødsbo, og at dødsboet blev repræsenteret af en søn. Arvingerne fik under forhandlingsforløbet med køber tinglyst adkomst på ejendommen. Tinglysning af adkomst skete få dage før, at køber og sælger nåede til enighed om en købsaftale.

Indklagede har anført, at der i forbindelse med overtagelse fra boet til arvingerne blev justeret i klausulens formulering, således køber blev gjort opmærksom på, at handlen skete mellem køber og arvinger, der havde overtaget ejendommen, men ikke havde beboet ejendommen og ej heller havde kendskab til den.

Indklagede har anført, at det er indklagedes medarbejder gennem 20 år der udarbejdede købsaftalen, og at indklagede ved gennemgang af købsaftalen ikke opdagede den ændrede ordlyd om, at ejendommen var skiftet fra at tilhøre et dødsbo til at tilhøre arvingerne med information i købsaftalens klausul herom.

Indklagede har dermed anerkendt, at ansvarsfraskrivelsen ikke burde være beskrevet som en dødsboansvarsfraskrivelse, men blot som en almindelig ansvarsfraskrivelse om, at sælgerne ikke havde beboet ejendommen.

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.

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

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

Nævnet lægger til grund, at de tre arvinger var sælgere i henhold til købsaftalen, da de inden købsaftalens underskrift havde fået udlagt ejendommen i fællesskab fra boet. Ejendommen tilhørte derfor på salgstidspunktet ikke et dødsbo som angivet i ansvarsfraskrivelsen.

Nævnet finder, at formuleringen af ansvarsfraskrivelsen er upræcis, men ikke at indsættelse af klausulen i købsaftalen er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Selv om klausulen efter sin ordlyd er en generel ansvarsfraskrivelse, er den ikke i strid med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 21 a, da den alene kan fritage sælgerne for mangler ved den del af ejendommen, som sælgerne ikke opnår ansvarsfrihed for ved anvendelse af huseftersynsordningen. Klausulen tilsigter således udelukkende at fritage sælgerne for mangler, som ikke vedrører bygningerne eller installationerne heri.

Derfor kan det ikke på forhånd udelukkes, at klausulen af en domstol vil blive tillagt retsvirkning efter sit indhold, hvilket understøttes af, at sælgerne som arvinger i boet har en velbegrundet interesse i at opnå ansvarsfrihed, da de ikke kan formodes at have et særligt kendskab til de konkrete forhold på ejendommen, og da køber endvidere er blevet indrømmet et prisafslag som følge af ansvarsfraskrivelsen. Klausulen kan således – trods sin upræcise formulering - efter nævnets opfattelse ikke anses for at have et vildledende indhold, selv om det ikke på forhånd kan fastslås, at den vil blive tillagt retsvirkning efter sit indhold.

Som følge af dette frifindes indklagede ejendomsmægler AA.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, AA, 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