

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 728 - 23/10388

Klagenævnet for Ejendomsformidling mod
Ejendomsmægler Heidi Skou Strandstoft og
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 6. september 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler Heidi Skou Strandstoft og ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klagerne CC, DD og EE (herefter de oprindelige klagere).

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 26. juni 2023, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde undladt at rådgive klagerne om købers krav til udformning af en klausul vedrørende forurening af grunden, og om indklagede i givet fald skulle betale erstatning til klagerne.

Den 11. februar 2023 fandt Disciplinærnævnet grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte ejendomsmægler Heidi Skou Strandstoft.

Klagen for Disciplinærnævnet drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at indarbejde en indeståelse i købsaftalen om, at sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet, herunder om den givne rådgivning var tilstrækkelig.

Sagens omstændigheder:

Den 21. september 2021 indgik boet efter FF, boet efter GG, DD, CC og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende [vej 1] xx, [by 1], xxxx [by 2]. Ejendommen tilhørte delvist to dødsboer.

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

Af jordforureningsattest dateret 21. september 2021 fremik følgende:

"... Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel..."

I januar 2022 modtog de indklagede et bud på ejendommen, hvorefter køberne den 18. januar 2022 fremsendte følgende e-mail:

"... Jeg gør opmærksom på at vi har aftalt det skal fremgå at sælger står inden for evt. forurening, da der vist har været og stadig er en olietank på grunden..."

Ved købsaftale dateret 18. januar 2022 blev ejendommen solgt for 6.025.000 kr.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik blandt andet følgende:

"... Sælges til nedrivning

Parterne er enige om, at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver de på ejendommen værende bygninger, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom. Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantning m.m. For så vidt angår medfølgende tilbehør mv. henvises i øvrigt til standardvilkårene til købsaftalen afsnit 4, dog garanterer sælger ikke for, at hårde hvidevarer afleveres i brugbar stand. Omkostninger til nedrivning af de på grunden værende bygninger er sælger uvedkommende. Køber er gjort bekendt med, at der ikke kræves energimærkning for den pågældende bygning, da ejendommen sælges med henblik på nedrivning.

[...]

Forurening:

Sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden.

Ansvarsfraskrivelse – dødsbo

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 nævnet 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 adkomstmangler. 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..."

Ved e-mail af 27. januar 2022 fremsendte købernes advokat følgende e-mail:

"... Som advokat for køberne af ovennævnte ejendom, skal jeg herved meddele min godkendelse af den fremsendte købsaftale. Ved min godkendelse har jeg dog følgende forbehold og præciseringer.

- *Det fremgår af købsaftalens pkt 11, under ansvarsfraskrivelse at der er udarbejdet tilstandsrapport mv.. Det er ikke helt korrekt, og det foreslås, at den ansvarsfraskrivelse, der skal gælde præciseres til følgende:
Ejendommen sælges uden ansvar for sælger for fysiske mangler ved bygninger og grund, i det omfang sådanne mangler ikke ville være omfattet af hvad der kunen fraskrives efter kap 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom. Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening. Ansvarsfraskrivelsen omfatter endvidere ikke retlige mangler.*
- *Det bemærkes om betingelse om godkendelse af badebro, at det er med forbehold for, at tilladelse meddeles i overensstemmelse med købers ansøgning.*

Det bemærkes, at det er aftalt, at sælger foranlediger opsigelse/afmelding af ejendommens forsikring..."

Samme dag oplyste en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at forbeholdene var accepteret, og at e-mailen blev lagt på sagen som tillæg til købsaftalen.

Af brev af 27. september 2022 sendt fra købernes advokat til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fremgik følgende:

"... Som advokat for ... der købte ovennævnte ejendom med overtagelsesdato pr. 01.06.2022, vender jeg herved tilbage til sagen, idet jeg kan oplyse, at der efter overtagelsen beklageligvis er konstateret forurening på ejendommen.

Mine klienter har fået udført boreprøver, hvorved der er konstateret forurening med overskridelse af grænseværdier for såkaldte organometal-forbindelser flere steder på grunden. Det nærmere omfang af forureningen kendes dog endnu ikke, idet der hertil kræves yderligere undersøgelser.

Køberne agter nu dels af lade foretage sådanne yderligere undersøgelser, dels at orientere rette myndighed, hvorefter oprensning forventes at skulle finde sted.

Da der ved købsaftalen er aftalt, at sælger indestår for, at grunden er ren, findes det rigtigste allerede nu at indlede dialog om de videre foranstaltninger mellem parterne, også henset til, at omkostningerne som følge af forureningen i henhold til aftalen afholdes af sælger.

Vil I bekræfte, at denne henvendelse videregives til sælger og gerne oplyse, hvem blandt sælgerne vi skal rette henvendelse til samt fremsende relevante kontaktoplysninger med henblik på fremadrettet direkte kontakt..."

Ved e-mail af 6. oktober 2022 anmodede de oprindelige klageres advokat om følgende:

"... Jeg skal for god ordens skyld anmode om dokumentation for, at sælgerne herunder boet er blevet rådgivet om den juridiske rækkevidde af at acceptere ovenstående indeståelse. Endvidere anmodes afklaret, hvorfor I vælger at indarbejde en indeståelse i købsaftalen, herunder om dette var foranlediget af et ønske fra købernes side og i så fald om dette ønske har været forelagt mine klienter under behøring rådgivning, inden det blev indarbejdet som et vilkår i købsaftalen..."

Ved e-mail af samme dag svarede indklagede ejendomsmægler blandt andet følgende til de oprindelige klagers advokat:

"... Køberne afgiver bud på ejendommen, betinget af at sælger indestår for at der ikke er forurening. Dette er drøftet med CC sammen med handlens andre vilkår pt. telefon. Det har fra start af været et krav fra køber at såfremt grunden viste sig at være forurenet, skal sælge stå for at rense grunden. Jeg har informeret CC omkring hvad det har af betydning og konsekvens såfremt det viser sig at være forurennet. Køber havde ikke købt grundern/huset såfremt vi ikke ville skrive det ind, det var et ufravigeligt krav fra køber så det var en vurderingssag om sælger ønskede at tage den chance. Det er ikke en normal frase vi anvender men i god tro efter at have søgt på både kommunen og regionen samt at ejendommen havde været i sækgers eje siden 1997 uden noget mistænksomt, ingen industri lige ved siden af valgte sælger at acceptere[...].

Jeg kan desværre ikke dokumentere det, da det hele er foregået pr. telefon eller personlige samtaler, hvilket er normal procedure i vores ejendomshandler her i huset at vi ringer og informerer sælgerne pr. telefon hver gang der er noget..."

Ved klageskrivelse af 22. december 2022 indbragte de oprindelige klagere sagen for Klagenævnet. Af klageskrivelsen fremgik blandt andet følgende:

"... Sælgerne modtog ikke købsaftalen til gennemgang forud for købers underskrift og drøftede ej ikke vilkårene under pkt. 11 med Mægler. Sælgerne blev således første gang gjort bekendt med købstilbuddet, da den ene sælger (CC) var til møde hos Mægler den 20. januar 2021. På dette ganske kortvarige møde, fik sælgerne ingen oplysninger om, at der var særlige eller potentielt byrdefulde vilkår indarbejdet i købsaftalen, men blev blot oplyst om, at indholdet var at betragte som "standard".

Mægler oplyste heller ikke sælger om – således som de efterfølgende er blevet gjort bekendt med – at indeståelsen i relation til forurening, var indføjet på foranledning af sælger i de forudgående forhandlinger.

Der var tillige ingen rådgivning i tilknytning til det forhold, at forbrugerbeskyttelsesreglerne ikke var anvendt, herunder i relation til kombinationen af, at sælger dels bestod at et dødsbo og dels af to personer, som ikke var omfattet af dødsboklausulen.

Køberne fik købsaftalen gennemgået af deres advokat, som pr. mail godkendte handlen den 27. januar 2022, kl. 8:26...

I den pågældende mail påpegede advokaten en åbenbar fejl i relation til ordlyden af ansvarsfraskrivelsen i relation til dødsboet, da der som anført fejlagtigt er henvist til udfærdigede rapporter, og ejerskifteforsikring. Dette gav købers advokat anledning til at

omformulere og indskrænke ansvarsfraskrivelsen, idet det i formuleringen fra køberadvokaten tilføjes, at "Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening."

Bemærkningerne fra købers advokat blev accepteret samme formiddag kl. 10:20, ved mail fra Mægler til køberadvokaten,...

Mægler indhentede ikke forud for godkendelsen af vilkårene sælgers accept af disse.

Køberne har efter overtagelse af ejendommen foretaget jordbundsundersøgelser og har i den forbindelse konstateret forurening...

I forlængelse af denne henvendelse, har købers advokat fremsendt foreløbig forureningsrapport,..., smat anmodet om sælgers accept af, at udgifterne til yderligere forureningsundersøgelser kan faktureres sælger direkte,...

Mægler har ved mail af 6. oktober 2022,..., fremkommet med bemærkninger til forløbet. Sælgerne kan ikke genkende, at de er blevet orienteret i relation til indholdet i købsaftalen, samt køber advokatens efterfølgende vilkår, således som beskrevet af Mægler.

[...]

Det gøres gældende, at Mægler har handlet ansvarspådragende ved på sælgers vegne og uden forudgående rådgivning at indarbejde et helt usædvanligt byrdefuldt forhold i form af en indeståelse for (ubetinget) afholdelse af oprensningssomkostninger i relation til en ejendom, som erhverves med henblik på nedrivning..."

Ved e-mail af 20. februar 2023 afviste de indklagedes forsikringsselskab, at indklagede havde handlet ansvarspådragende. Heraf fremgik det blandet andet at:

"... Forud for købsaftalen pågik der forhandlinger på ejendommen, [vej 1], xxxx [by 2], hvorefter køber kom med et købstilbud den 18. januar 2022 ... betinget af, at sælger indestod for, at der ikke var forurening på grunden samt, at sælger betalte evt. fremtidige udgifter til forurening på grunden.

Forsikringstager havde derefter dialog med CC (klager), som varetog dialogen på vegne af sælger i og med, at CC også var medejer af ejendommen. CC mødte på Forsikringstagers kontor for at drøfte vilkårene i købsaftalen, som køber underskrev den 18. januar 2022. Det blev på dette møde pointeret at Forsikringstager, hvilke konsekvenser klausulen omkring forurening ville have. CC tog købsaftalen med sig, idet det skulle diskuteres med dødsboet samt den anden medejer, DD.

[...]

Forsikringstager undersøgte forud for, om der kunne være historiske oplysninger for grunden, der kunne øge risikoen for, at der forelå forurening...

[...]

Den 27. januar 2022 kom godkendelsen fra købers advokat, hvortil der var nogle præciseringer til aftalegrundlaget. Forsikringstager kontaktede herefter CC pr. telefon for at drøfte indholdet af indsigelserne. De blev enige om, at præciseringerne kunne accepteres, hvorefter indsigelserne blev godkendt.

Ved e-mail af 29. marts 2023 bestred de oprindelige klagere, at de indklagede i forbindelse med indgåelse af købsaftalen havde forelagt købernes advokats e-mail af 27. januar 2022 for de oprindelige klagere. Dertil anførte de følgende:

"... Det gøres selvstændigt gældende, at mægler burde have videresendt denne mail/købstilbud til klager, samt have sikret sig accept af indholdet.

Herudover bemærkes, at køber i sit købstilbud ... anmoder om, at "sælger står inde for evt. forurening, da der vist har været og stadig er en olietank på grunden".

Sælgers krav til indeståelsen i relation til forurening, var således specifik begrundet i olietank på ejendommen.

Indklagede valgte imidlertid at indarbejde en helt generel indeståelse for at "ejendommen ikke er forurennet" og hvis ejendommen måtte være forurennet "bærer sælger udgiften til rensning af grunden".

Der har efterfølgende vist sig forurening i jorden uden for byggefeltet givetvis forårsaget af gammel opfyld, samt skibsmaling, men ingen forurening i relation til olietank.

På den baggrund gøres det gældende, at indklagede er selvstændig erstatningsansvarlig for ikke at varetage klagers interesser, ved at indføre en meget vidtgående indeståelse, som efter sin ordlyd i henhold til købstilbuddet ... alene vedrørte evt. forurening fra olietank.

Indklagede anfører i sit indlag, at det den 18. januar 2022 blev "pointeret af Forsikringstager, hvilke konsekvenser klausulen omkring forurening ville have." Dette afvises, idet der på den korte orientering, som Klager (CC) modtog fra indklagede alene blev oplyst, at de vilkår der var indføjjet kunne anses som "standard"..."

Ved e-mail af 11. april 2023 fastholdt de indklagedes forsikringsselskab, at de havde rådgivet omkring indsættelse af ansvarsfraskrivelsen i forholdt til forurening. Dertil anførte de følgende:

"... Det kan konstateres, at sælger nu heller ikke benægter, at have været indforstået med samt, at der har været talt om ansvarsfraskrivelsen, idet Klager i sin replik anfører: "Sælgers krav til indeståelse i relation til forurening, ..". Der blev ellers oprindeligt i klagen argumenteret for, at sælger aldrig var blevet rådgivet omkring eller aldrig havde været gjort bekendt med købers krav om, at sælger skulle indestå for forurening på ejendommen.

Det er ikke korrekt, at Forsikringstager overfor CC skulle have oplyst, at ansvarsfraskrivelsen var standard på telefonmødet den 18. januar 2022. Der blev netop drøftet konsekvenserne ved at acceptere en sådan klausul.

Klagerne benægter heller ikke, at der var været afholdt et møde den 20. januar 2022, hvor købsaftalen blev gennemgået, men her skulle ansvarsfraskrivelsen ej heller være gennemgået som påstået af Klager. Det afvises fortsat, at ansvarsfraskrivelsen ikke også der har været drøftet.

Det afvises, at Klager ikke blev orienteret omkring advokatskrivelsen. Klager blev fuldt ud rådgivet omkring dette...”

Den 26. juni 2026 afsagde Klagenævnet kendelse, hvoraf blandt andet fremgik:

”... Nævnet udtaler:

[...]

Af købsaftalen fremgår som et individuelt vilkår, at ”sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden.”

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at køberne, der skulle bygge ny ejendom på grunden, fremsatte krav om, at klagerne skulle indestå for, at ejendommen ikke var forurennet, og bære udgiften til rensning af grunden, hvis den var forurennet. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at de svar indklagede der indføjede vilkåret, uden at køberne havde stillet krav om dette. Nævnet finder det videre ikke godtgjort, at købernes krav alene vedrørte forurening fra olietank.

Nævnet lægger videre til grund, at det var indklagede, der udarbejdede klausulen i købsaftalen.

Nævnet finder, at klausulen indeholder et udsædvanligt og særdeles byrdefuldt vilkår for klagerne, hvis interesser indklagede skulle varetage. Nævnet finder, at klausulen er mangelfuldt formuleret, bl.a. fordi der ikke i klausulen er anført en øvre grænse for klagernes økonomiske ansvar. Indklagede har ved indsættelse af denne klausul dermed ikke varetaget klagernes interesser.

Nævnet finder videre, at klagerne ikke selv burde have indset, at der var tale om et usædvanligt og byrdefuldt vilkår i handlen, og at klausulen var mangelfuldt formuleret.

Indklagede havde pligt til nøje at oplyse klagerne om det usædvanligt byrdefulde vilkår, herunder oplyse hvilke risici, der var for klagerne ved at acceptere et købstilbud med dette vilkår.

Der er til sagen fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt indklagede mundtligt gav klagerne disse oplysninger.

Nævnet finder, at en stillingtagen til, om indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, forudsætter en nærmere bevisførelse, herunder forklaringer fra de involverede personer. En sådan bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede mundtligt har givet klagerne oplysning om den byrdefulde klausul og klagernes risici ved at acceptere dette vilkår. Dermed må nævnet også

afvise af tage stilling til, om klagerne har krav på erstatning. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise en klage, der skønnes uegnet til behandling i nævnet.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af det yderst mangelfulde mæglerarbejde vedrørende klausulens indhold skal tåle en vederlagsreduktion på 69.000 kr. svarende til 50 % af vederlaget...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagenævnet for Ejendomsformidling har fremsendt sagen til Disciplinærnævnet uden bemærkninger, og har ikke udtalt sig under sagen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. bestridt, at hun skulle have rådgivet sælger forkert.

Hun har anført, at hun mødtes med den ene af de oprindelige klagere på ejendommen, hvor de blev enige om, at ejendommen skulle forsøges solgt til nedrivning/byggegrund, idet ejendommens stand var meget ringe. Den oprindelige klager havde en forventning om en noget lavere værdi af ejendommen, men de blev enige om at sætte ejendommen til salg til en højere pris, idet den havde en meget unik beliggenhed.

I forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen fravalgte de oprindelige klagere sælgeransvarsforsikring.

Under formidlingsperioden modtages der et bud på ejendommen – som nedrivningsejendom. Tilbuddet var betinget af, at de oprindelige klagere ville indestå for forureningen.

De indklagede har anført, at de i den forbindelse undersøgte både ved regionen og via ejendomsdatarapporten på ejendommen samt nærliggende ejendomme, om der var indikationer på forurening. Der var ikke indikationer på forurening, hvorfor de indklagede vurderede risikoen som overvejende lav.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun herefter fremlagde tilbuddet for de oprindelige klagere og informerede dem om konsekvenserne af at indestå for at oprense grunden i tilfælde af, at der efterfølgende blev konstateret forurening. Rådgivingen herom forgik via telefon.

Det er dertil anført, at parterne ligledes har drøftet, at værdien af ejendommen ville være en anden, såfremt der var forurening på ejendommen, hvorfor indklagede ejendomsmægler vurderede det som et fair krav fra købers side. Dette henset til, at ejendommen blev solgt som den dyreste byggegrund solgt i området. Såfremt grunden var forurenede var det indklagede ejendomsmæglers vurdering, at ejendommen var langt under halvdelen værd.

De indklagede har anført, at de oprindelige klagere herefter accepterede tilbuddet.

Efter udarbejdelse af købsaftalen og købers underskrivelse deraf afholdte indklagede ejendomsmægler et møde med en af de oprindelige klagere. Indklagede ejendomsmægler har anført,

at hun under dette møde gennemgik alle punkter i købsaftalen slavisk. Den oprindelige klager tog herefter købsaftalen med hjem til en nærmere gennemlæsning. To dage senere indleverede den ene af de oprindelige klager den underskrevne købsaftale til de indklagede.

De indklagede har anført, at advokatskrivelsen fra købernes advokat indeholdt to formelle punkter: 1) at der er en fejl i frasen vedr. dødsboer, da det fremgår, at der er lavet tilstandsrapport og ejerskifteforsikring – hvilket ikke er tilfældet, og at det ønskes specificeret, at dødsboklausulen ikke omhandler forurening, og 2) at der indsættes et vilkår om en badebro.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun herefter straks kontaktede den ene af de oprindelige klager. Hun orienterede i den forbindelse om indholdet af advokatskrivelsen, hvorefter den oprindelige klager accepterede vilkårene i advokatskrivelsen. Indklagede ejendomsmægler har anført, at det er en fejl, at hun ikke fik accepten på skrift, og har oplyst, at kommunikationen hele vejen har været via telefon.

Efter handlens indgåelse blev de indklagede kontaktet af købers advokat med krav som følge af at ejendommen var forurennet. Indklagede ejendomsmægler kontaktede den oprindelige klager herom, og vejledte hende til at finde en advokat med speciale i jordforurening.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at hun tager kritikken af hendes formulering af frasen i købsaftalen meget seriøst, og at hun efter Klagenævnets kendelse er klar over, at frasen skulle være formuleret mere dybdegående, hvilket hun har modtaget sin straf for i form af et nedsat salær.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser, samt 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. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

Nævnet lægger til grund, at køberne af ejendommen i forbindelse med aftalens indgåelse stillede krav om, at de oprindelige klager skulle indestå for eventuelt forurening på grunden, da der tidligere havde været en olietank. Nævnet lægger videre til grund, at indklagede herefter indarbejdede en klausul i købsaftalen om, at *”sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden”*.

Nævnet finder, at den indsatte indeståelse er et særligt byrdefuldt vilkår, som de indklagede skulle vejlede de oprindelige klager grundigt om. Nævnet finder endvidere, at indeståelsen ikke er konkret

formuleret i henhold til købernes krav om, at de oprindelige klagere skulle indestå for evt. forurening, på grund af, at der tidligere havde været en olietank på ejendommen.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede vejledte de oprindelige klagere om indarbejdelse af indeståelsen, herunder konsekvensen ved at indarbejde indeståelsen i købsaftalen. De indklagede har anført, at de vejledte en af de oprindelige klagere telefonisk om indeståelsen, herunder konsekvensen af at skrive den ind i købsaftalen. De oprindelige klagere har bestridt, at de blev vejledt herom.

Når der imidlertid er tale om et så byrdefuldt vilkår for den uprofessionelle part (forbrugeren), bør mægleren i det mindste sikre sig på skrift, at forbrugeren er orienteret om rækkevidden og de mulige konsekvenser heraf. Noget sådant er ikke sket, hvilket er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder tillige, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have udarbejdet en indeståelse, som var tilpasset købernes konkrete krav, herunder ved ikke at have begrænset de oprindelige klageres ansvar i forhold til eventuel forurening på grunden, har handlet uprofessionelt og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 125.000 kr.

Der er tillige klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB A/S, frifindes

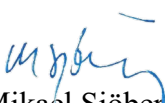
THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Heidi Skou Strandstoft, pålægges en bøde på 125.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB A/S, frifindes, 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

