

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 742 - 23/12707

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 1. november 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, 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. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have frigivet den fulde købesum på trods af, at et ejerpantebrev i en husbåd ikke var blevet slettet, ved ikke at have udarbejdet en korrekt refusionsopgørelse og ved ikke at sende refusionsopgørelsen til godkendelse hos klagers advokat.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC havde husbåden beliggende [Adresse 1] til salg.

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

Klager købte husbåden for 4.500.000 kr. ved købsaftale underskrevet af klager den 12. februar 2023 og af sælger den 13. februar 2023. Overtagelsesdatoen var aftalt til den 1. april 2023.

Af købsaftalen fremgik følgende:

”8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers mægler, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. [...]

[...]

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest 01-03-2023.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 05-03-2023.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 15-03-2023.

*Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber
[...]*

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Frister

Skibsskøde udfærdiges af sælgers ejendomsmægler.

Skibsskødet skal underskrives af begge parter senest 10/3 2023 og fremsendes til registrering af ejerskiftet til Søfartsstyrelsen senest den 15/3 2023, bemærk at begge parter skal underskrive det originale skøde og ikke en kopi/scannet udgave.

Bemærk derfor at pkt. 9 ang. digital tinglysning frafalder da skøde til skibsregistret ikke er digitalt.

[...]

Frigivelse af købesummen

Købesummen frigives til Sælger, når endeligt skibsskøde er registreret uden anmærkninger, dog senest på overtagelsesdagen da der kan være forsinkelse på modtagelsen af originalt skøde retur fra Søfartsstyrelsen – dette kan ikke ændres.

I forbindelse med handlen fik klager udleveret Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår for købsaftale. Af disse vilkår fremgik følgende:

”Handlens berigtigelse og betaling herfor (købsaftalens afsnit 8)

Berigtigelse

Den, som varetager handlens berigtigelse, sørger for udarbejdelse og tinglysning af skøde, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. reguleringsopgørelse, frigivelse af købesummen samt evt. tinglysningsmæssige ekspeditioner vedrørende tinglyst sikkerhed til evt. (grund)ejersforening, medmindre andet er aftalt.

[...]

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

[...]

Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at midlerne fra punkt 13.1.2. og 13.1.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,

[...]

Frigivelse af hele købesummen til sælger

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.”

Der er til sagen indsendt et udateret udskrift fra Skibsregistret, hvorefter det fremgår, at der var registreret et ejerpantebrev på 1.750.000 kr. på husbåden. Det fremgår endvidere, at pantebrevet blev anmeldt den 29. oktober 2004, at udstederen var sælgerne af husbåden, og at modtager af retslige meddelelser var sælgers pengeinstitut. Endelig fremgår det, at dokumentet udelukkende eksisterede fysisk.

Den 17. marts 2023 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til sælger:

*"Hej DD,
I skal huske at få fjernet det ejerpantebrev som der er reg. på båden via skibsreg.
Med venlig hilsen
BB"*

Den 21. marts 2023 svarede sælger:

*"Hej BB,

Pengeinstitut GG kan ikke finde ejerpantebrevet. EE, min bankrådgiver, skriver følgende:*

I forhold til skibspantebrevet har jeg sat vores partner i gang med at forestå en mortificering, da vi ikke har det fysiske pant. Målet er at lave det som en haste anmeldelse på 3 mdr. frem for normalen på 14 mdr.

Så der går desværre ca. 3. måneder, førend det er væk.

En mulighed kan være, at FF og AA får en garanti fra Pengeinstitut GG om, at det fjernes, og at hele købssummen udbetales 1. april. Eller evt. om nødvendigt at beløb svarene til pantebrevet tilbageholdes, indtil pantebrevet er væk.

Lad mig høre, hvad du siger, så jeg kan melde tilbage til min bank.

Bh DD"

Den 27. marts 2023 skrev sælger til indklagede ejendomsmægler:

*"Hej BB,

Jeg videresender billeder, se nedenfor af elmålere (det klare billede er for måleren indenfor i vores elskab, det andet er for måleren udenfor, på kajen).*

Også dokumentation for, at jeg har betalt udgifter for april.

I forhold til udbetaling af købssummen, har jeg skrevet følgende til min bank i dag:

*Hej EE,
Jeg har talt med en advokat, der normalt sidder med hushandler. Han oplyser, at det ikke bør være et problem for os at få købssummen for salget af vores bud udbetalt per 1. april som aftalt, idet I, altså Pengeinstitut GG, overfor køber kan indestå for, at køber kan overtage uden hæftelser og retsanmærkninger.*

Vil I venligst sende en sådan besked til købers advokat?

Kontaktinfo er:

Advokat HH, , Tlf./Mobil: xx xx xx xx, Email [mail]

Bh DD”

Den 26. april 2023 udarbejdede indklagede ejendomsmægler refusionsopgørelse. Han skrev i den forbindelse følgende mail til klager og sælger:

”Hej,

Hermed fremsendes refusionsopgørelse for husbåden.

Jeg skal bede jeg gennemlæse den og godkende.

Når begge parter har godkendt, skal beløbet fremsendes til sælger – I må derfor gerne oplyse reg. og kontonummer beløbet kan sendes til.

Med venlig hilsen

BB”

Følgende fremgik af refusionsopgørelsen:

	Køber refunderer:	Sælger refunderer:
<i>Diverse effekter (seng mv.) aftalt køber og sælger imellem</i>	<i>kr. 5.000,00</i>	
<i>Diverse effekter (seng mv.) aftalt køber og sælger imellem</i>		
<i>Registreringsafgift til Søfartsstyrelsen</i>	<i>kr. 1.600,00</i>	
<i>Registreringsafgift til Søfartsstyrelsen</i>		
<i>Depositum til [Havn 1]</i>	<i>kr. 7.500,00</i>	
<i>Depositum til [Havn 1]</i>		
<i>A conto el april</i>	<i>kr. 2.162,50</i>	
<i>A conto el april</i>		
<i>A conto vand for april</i>	<i>kr. 585,94</i>	
<i>A conto vand for april</i>		
<i>Leje for april</i>	<i>kr. 9.247,82</i>	
<i>Leje for april</i>		

Depositum til II A/S	kr. 66.016,88
Depositum til II A/S	
A conto el maj	kr. 2.162,50
A conto el maj	
A conto vand for maj	kr. 585,94
A conto vand for maj	
Leje for maj	kr. 9.247,82
Leje for maj	
I alt:	kr. 104.109,40
Saldo, som køber refunderer sælger	kr.
	104.109,40”

Den 1. maj 2023 svarede klager:

”Hej

Jeg godkender refusionsopgørelsen . Skal underskriften være digetal. Jeg går udefra at det er DDs kontonummer i skal bruge og som jeg skal sætte pengene ind på. Jeg har adviseret min bank om at pengene bliver trukket, men er i tvivl om proceduren ift underskrivning. Mvh
AA”

Den 17. maj 2023 skrev indklagede ejendomsmægler følgende mail til sælgers bank:

”Hej EE,

Jeg kan forstå at der forsat tilbageholde 100.000 kr. på salget af [Adresse 1].
Disse kan frigives, da refusionsopgørelsen er afklaret i sælgers favør.

Du må gerne bekræfte når frigivelsen er foretaget.

Med venlig hilsen
BB”

Banken bekræftede herefter den 24. maj 2023, at det resterende tilbageholdte beløb nu var frigjort.

Sælgerne modtog den 22. august 2023 en rykker fra Søfartsstyrelsen for et årligt gebyr til skibsregistret.

Samme dag sendte den ene af sælgerne følgende mail til klager:

”Hej AA,

Se nedenfor, det er afgift til Skibsregistret, en gang årligt. Er I blevet opkrævet?

Hvis ikke kan jeg betale denne gang, og så kan I overføre.

Vil I høre jeres advokat, hvorfor jeg stadig er på skibskødet? Det ser i hvert fald sådan ud i skibsregisteret.

Bh DD”

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til en medarbejder i sælgers bank:

*"Hej EE,
Du har været inde over mortifikationen af et pantebrev på ovenstående husbåd – kan du give mig en status på denne mortifikation?
Med venlig hilsen
BB"*

Den 22. august 2023 svarede medarbejderen i sælgers bank følgende:

*"Hej BB,
Selvfølgelig, vi afventer pt. retsmøde d. 10 oktober, hvorefter der er 14 dages indsigelsesperiode og herefter bliver pantet aflyst.[...]"*

Den 23. august 2023 sendte klagers advokat følgende mail til indklagede:

*"Hej BB
Du har frigivet den fulde købesum, uden at skødet er anmærkningsfrit?
Jeg skal bede dig om at sende mig en kopi af refusionsopgørelsen med bilag, som jeg ikke har haft lejlighed til at godkende. [...]"*

Den 30. august 2023 svarede indklagede ejendomsmægler:

*"Hej JJ,
Her er refusionsopgørelsen – som køber og sælger begge har godkendt tilbage i april. [...]"*

Hvortil klagers advokat den 31. august 2023 svarede:

*"Hej BB
Hvad med den årlige afgift til skibsregistret, jf. vedhæftede?
Jeg skal bede om bilagene til refusionsopgørelsen.
Jeg tager forbehold for at gøre et evt. erstatningskrav gældende i forbindelse med din frigivelse af købesummen uden anmærkningsfrit skøde. [...]"*

Klagers advokat rykkede herefter for svar på ovenstående henvendelse den 6. september 2023, den 13. september 2023 og den 19. september 2023.

Den 28. september 2023 sendte klagers advokat herefter følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB

Jeg har kigget refusionsopgørelsen igennem og har følgende bemærkninger:

- *jeg mangler dokumentation for depositummet til II A/S*
- *der bør vel laves en efterregulering af vand og el, når køber modtager regnskaberne pr. 31.12.2023, da beløbene er á conto. Jeg går ud fra, at der er aflæst målere ved overtagelsen.*

Hvad er status på mortifikationen?"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler den 12. oktober 2023:

"Hej JJ,

Dokumentation for II A/S finder du i vedhæftet i §5 og 6.

Ang. regnskaberne så ja bør der laves en efterregulering når den foreligger. Der er lavet aflæsning ved overdragelsen som køber og sælger har.

Ang. mortifikationen se svar fra rådgiveren der sidder med den, som jeg modtog i går."

Indklagede ejendomsmægler blev den 11. oktober 2023 orienteret om, at det planlagte retsmøde den 10. oktober 2023, hvor mortifikationen af pantebrevet skulle have været behandlet, blev aflyst, idet der ikke havde været indrykket en annonce i Statstidende herom.

Den 17. oktober 2023 sendte klagers advokat følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB

Lad os få en status fra dig i denne her. Hvornår forventes pantet slettet?

Det er under al kritik, at du har udarbejdet- og fået godkendt refusionsopgørelsen af min klient uden at orientere os, og at du har siden frigivet købesummen, uanset der var registreret pant i båden.

Jeg er nødt til at bede dig anmelde sagen til din ansvarsforsikring for så vidt, pantebrevet ikke straks slettes. [...]"

Indklagede ejendomsmægler orienterede herefter klagers advokat om, at anmodningen om mortifikationen af pantebrevet ville blive behandlet på et retsmøde den 10. april 2024.

Den 26. oktober 2023 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til blandt andre medarbejderen i sælgers bank:

"Hej KK og EE,

Vi har en ret kompliceret sag, som I jo er bekendt med.

Det pant som der er reg. på DDs tidligere båd i skibsreg. skal slettes – pantebrevet er forsvundet og der er derfor sat en mortifikation i gang.

Der skulle have været retsmøde her i start oktober, som skifteretten åbenbart har glemt at indrykke i statstidende og KK har oplyst mig at der er indkaldt til et nyt retsmøde til april 2024!!!!

Jeg finder det ikke rimeligt at vi skal vente så lang tid til et nyt 5 min. møde om 6 måneder, på en fejl de har lavet – derudover er der også problematisk at pantebrevet ikke er til at finde nogen steder hos Pengeinstitut GG.

Jeg har i dag talt med skibsreg. og de kan kun fjerne reg. af pantebrevet, hvis det originale pantebrev findes.

Jeg vil derfor venligst høre om I EE hos Pengeinstitut GG kan være behjælpelig med en ekstra gang at undersøge, hvorfor dette pantebrev er blevet væk (evt. kigge efter det en ekstra gang) samt at du KK vil prøve at fremskynde retsmødet, med ovenstående oplysninger.

Vi står pt. med en sag hvor en ny ejer bliver ramt, da der er pant på deres båd og tidligere ejer er ikke officielt færdig med handlen. Derudover har købers advokat oplyst at der vil blive rejst krav, hvis ikke pantebrevet snart bliver slettet.

Så jeg håber at I vil være behjælpelig til at denne sag blive speedet op for alle parter skyld.

*Med venlig hilsen
BB”*

Indklagede ejendomsmægler fik efterfølgende oplyst fra sælgers bank, at skibspantebrevet var blevet væk i forbindelse med en centralisering af fysiske dokumenter.

Den 14. november 2023 sendte klagers advokat følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

*”Hej BB
Hvad er status på tilretning af refusionsopgørelsen? Der mangler stadig posten fra skibsregistret og du har ikke sendt mig dokumentation for, hvor stort et beløb sælger rent faktisk havde indbetalt i depositum til II A/S, § 5 og 6 er ikke tilstrækkeligt.*

Lad os nu få det sidste på plads, så må vi tage vand og varme, når opgørelserne foreligger i det nye år. [...]”

Den 5. februar 2024 udarbejdede sælgers bank følgende garanti over for klager:

”05-02-2024

Indeståelse for sletning af ejerpantebrev

Pengeinstitut GG Bank har haft underpant i ejerpantebrev stort kr. 1.750.000 med pant i husbåden [BÅDNAVN 1] med kendingsbogstaver xx xxxx tinglyst den 29.10.2004 i Skibsregisteret med ID-nr. xxxxx.

Ejerpantebrevet er bortkommet og kan derfor ikke umiddelbart aflyses. Der er påbegyndt en mortifikationsproces.

Pengeinstitut GG Bank indestår herefter for, at ejerpantebrevet slettes. [...]”

Den 24. april 2024 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til sælgers bank:

”Hej EE,

Jeg ringede tidligere og fik en kollega til at lægge en besked om at du gerne måtte ringe til mig. Jeg har brug for at høre om du har en mail fra mig, hvor jeg skriver at købesummen kan frigives til sælger mod at tilbage 100.000 kr. i ovenstående ejendomshandel – formegentligt sendt omkring slut marts sidste år, ved overdragelsen ?

Jeg kan kun finde en mail hvor jeg anmoder om at I kan frigive de sidste 100.000 kr.

På forhånd tak.

*Med venlig hilsen
BB”*

Den 26. april 2024 svarede en medarbejder ved sælgers bank:

*”Hej BB,
[...]
Jeg har kun mailen fra dig, hvor du d. 17 maj beder os om at frigive købesummen til sælger.
[...]”*

Senere samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

*”Hej EE,

Tak for svaret – hvilken dokumentation har du således for at I har frigivet købesummen mod tilbagehold af de 100.000 kr. ?

Med venlig hilsen
BB”*

Hertil svarede medarbejderen ved sælgers bank:

*”Hej BB,

Jeg har ikke nogen dokumentation, men har fulgt almindelig praksis. [...]”*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det fremgik af skibsregistret, at husbåden var pantsat med et ejerpantebrev på 1.750.000 kr. Pantebrevet blev ikke aflyst, fordi det angiveligt var bortkommet, og til trods herfor frigav indklagede ejendomsmægler den 17. maj 2023 den fulde købesum til sælger, uden at orientere klager. Klager er heller ikke blevet orienteret om årsagen til behovet for iværksættelsen af mortifikation af pantebrevet, eller udsigterne til, at det vil ske.

Indklagede ejendomsmægler har herudover udarbejdet en refusionsopgørelse, uden at orientere klager og dennes advokat, selv om indklagede var bekendt med, at klager var repræsenteret af advokat, idet dette fremgik af købsaftalens pkt. 10. Refusionsopgørelsen var herudover mangelfuld, idet den ikke indeholdt udgifter til skibsregistret eller vand og el.

Klager har i sin replik anført, at indklagede adskillige gange siden klagens indbringelse har meddelt, at Pengeinstitut GG ville indestå for ejerpantebrevets aflysning. Dette skete imidlertid først den 5. februar 2024.

Ifølge klager bekræfter forløbet, at indklagede ejendomsmægler den 17. maj 2023 frigav den fulde købesum til sælger, uanset at det registrerede ejerpantebrev ikke var aflyst i skibsregistret. Dette må være den største fejl, man som ansvarlig for berigtigelsen af en handel kan begå. Det lykkedes først indklagede ejendomsmægler at rette op på denne fejl ti måneder senere. Fejlen kunne have været

afværget, såfremt indklagede på behørig vis havde varskoet klagers advokat om købesummens frigivelse, og konsekvenserne kunne have været mildnet, såfremt indklagede havde fulgt op herpå tidligere i forløbet.

Klager har som følge af fejlen levet i usikkerhed og har været ude af stand til at videresælge eller belåne købet af båden frem til i dag.

Klager har på sekretariatets opfordring oplyst, at Pengeinstitut GG frigav den første del af købesummen – foruden det tilbageholdte beløb på 100.000 kr. - kort efter overtagelsesdagen den 1. april 2023 med henvisning til det anførte i købsaftalens pkt. 11 om, at købesummen skal frigives til sælger, når endeligt skibsskøde er registreret uden anmærkninger, *dog senest på overtagelsesdagen*.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at der blev udarbejdet skøde den 1. marts 2023, som blev underskrevet af begge parter den 5. marts 2023.

Da Søfartsstyrelsen fik behandlet skødet, mindede han sælger om, at sælgers bank skulle indfri det pantebrev, der var registreret på husbåden. Den 21. marts 2023 skrev sælger til indklagede, at banken ikke kunne finde pantebrevet, og at de derfor havde igangsat en mortifikation. Banken gav herefter to muligheder: Enten at der blev oprettet en garanti om, at pantebrevet blev slettet, eller at der blev tilbageholdt et beløb i købesummen, svarende til pantebrevet. Indklagede talte med sælger herom, og de aftalte, at sælger skulle tale med en rådgiver/advokat inden for bolighandler, som bekræftede, at så længe banken over for køber kunne indestå for, at pantet ville blive slettet, så kunne købesummen frigives helt. Sælger orienterede den 27. marts 2023 indklagede om, at han havde bedt banken om at sende svaret til købers rådgiver.

Der blev herefter udarbejdet en refusionsopgørelse, som den 26. april 2023 blev sendt til klager og sælgers godkendelse, og som begge parter godkendte omkring 1. maj 2023, hvorefter beløbet blev overført til sælger.

Efterfølgende kom der en opgørelse på el og vand for 2022, som ikke var medregnet på en ny refusionsopgørelse, da indklagede afventede at modtage en rykker samt faktura for den årlige registrering i skibsregistret.

Efter klagers overtagelse var der udfordringer med at få udarbejdet en ny lejekontrakt med II A/S (udlejer af kajpladsen). Klager og sælger underskrev begge pr. den 28. marts 2023, men trods flere rykkere fra både klager, sælger og indklagede, underskrev II A/S først kontrakten den 30. juni 2023, hvorfor sælger var blevet opkrævet og havde betalt for leje i både april og maj måned 2023.

I august 2023 blev indklagede kontaktet af sælger, idet klager havde oplyst ham om, at pantebrevet ikke var blevet slettet. Indklagede tog herefter kontakt til sælgers bank for at høre status, og banken gjorde indklagede opmærksom på, at pantebrevet var sat til mortifikation, og at pantebrevet ville blive slettet på et retsmøde i starten af oktober måned. Retsmødet blev imidlertid aflyst, fordi der var glemt at blive indrykket annonce i Statstidende. Der blev herefter fastsat en ny dato i april 2024.

Indklagede har anført, at hele situationen skyldes, at sælgers bank havde mistet det fysiske pantebrev i forbindelse med en centralisering af fysiske dokumenter, og at de ikke havde sendt orientering til klagers rådgiver om, at de indestår for sikkerheden til pantebrevet, hvilket indklagede formodede var sket.

Igennem forløbet har en del korrespondance foregået direkte mellem klager og sælger, herunder bl.a. udarbejdelse af ny lejekontrakt med II A/S og [Havn 1]. Parterne har ligeledes aftalt et beløb på 5.000 kr. for diverse møbler, som skulle medregnes over refusionsopgørelsen. På den baggrund kan der være noget korrespondance, der er gået uden om indklagede.

Indklagede har i sin duplik anført, at han må erkende, at der er sket en fejl i sagen ved frigivelse af købesummen, men dette har ikke været en bevidst handling.

Frigivelsen kom på baggrund af, at indklagede, ud fra hans mailkorrespondance mellem sælger og sælgers bank, hvor banken blev anmodet om at lave en indeståelse for mortifikation af ejerpandebrevet og sende denne til klagers advokat samt påbegynde en mortifikationssag, forudsatte, at klager og klagers advokat var informeret om den forestående mortifikationssag og bankens indeståelse herfor. Dette tog indklagede for givet, at banken havde styr på. Indklagede blev herefter i august opmærksom på, at pantet ikke var blevet slettet. Indklagede har siden august forsøgt at fremskynde en afslutning, og han har rykket sælgers bank flere gange for at få lavet en indeståelse/garanti, hvorfor indklagede mener, at det ikke kan være hans skyld, at indeståelsen først kom i januar.

Indklagede har angående refusionsopgørelsen i sin duplik anført, at han vil beklage, at refusionsopgørelsen ikke blev sendt til klagers rådgiver, hvilket var en fejl. Refusionsopgørelsen var behæftet med en mindre fejl, som omhandlede et beløb på 133,33 kr. i klagers favør, der nu er blevet afregnet. Der er i indklagedes øjne ikke sket et tab hverken på refusionsopgørelsen eller sagen i det hele taget, da klager ikke har oplyst, at de ønskede at optage lån i båden eller sælge den i perioden.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Fem af nævnets medlemmer bemærker:

Det fremgår af dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. (lov nr. 526 af den 28. maj 2014) § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse ved 1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Af lovens § 4, stk. 2 fremgår, at der ved fast ejendom i denne lov forstås 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom, 2) en ideel andel af en fast ejendom, 3) en andel i en andelsboligforening, som er stiftet eller er under stiftelse, og 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Af lovens § 52, stk. 1 fremgår, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til lovens § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet skal således vurdere, hvorvidt en ejendomsmægler har tilsidesat sine pligter efter lov om formidling af fast ejendom m.v. For at loven finder anvendelse, skal der være tale om erhvervsmæssig formidling eller udbud og salg af *fast ejendom*. Ifølge lovens definition af fast ejendom, skal der enten være tale om en fast ejendom eller en del af en fast ejendom, en ideel andel af en fast ejendom, en andel i en andelsboligforening, som er stiftet eller er under stiftelse, eller en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Der er i nærværende sag tale om køb af en husbåd. En husbåd er ifølge lovens definitionsbestemmelse i § 4, stk. 2 ikke ”fast ejendom”, hvorfor lov om formidling af fast ejendom ikke finder anvendelse, jf. lovens § 1, stk. 1 modsætningsvist.

Disse medlemmer finder på denne baggrund, at sagen er uden for nævnets kompetenceområde.

To af nævnets medlemmer bemærker:

Begrebet fast ejendom har forskellig betydning i en række forskellige love:

Af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 1, stk. 1 fremgår eksempelvis, at reglerne i lovens kapitel 1 gælder for aftaler om køb af *fast ejendom*, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Af lovbemærkningerne til denne bestemmelse fremgår følgende:

”Begrebet »fast ejendom« er ikke helt entydigt i lovgivningen, men det er forudsat, at der ved fast ejendom forstås

- 1) bebygget grund, som i matriklen er anført med et eller flere sammenhørende matrikelnumre,*
- 2) bebygget grund, som udgør en del af et matrikelnummer,*
- 3) bygninger på lejet grund eller på søterritoriet,*
- 4) ejerlejligheder med tilhørende fællesareal, og*
- 5) ideel andel af en ejendom.*

Opregningen er ikke udtømmende, idet der eventuelt senere kan opstå nye retlige ejendomsformer.[...]”

Af tinglysningslovens § 19, stk. 1 fremgår, at hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad – og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone, således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Det fremgår af sagens materiale, at husbåden tjener som almindelig privat bolig. Disse medlemmer bemærker, at det derfor ikke kan have været lovgivers intention, at reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v. ikke skulle gælde specifikt for husbåde, heller ikke selv om denne ejendomstype ikke direkte fremgår af lovens definitionsbegreb i § 4, stk. 2. Henset hertil, og idet husbåde i andre lignende lovområder, betragtes som fast ejendom, finder disse medlemmer, at nævnet har kompetence til at behandle sagen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter sagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler BB afvises.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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