

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2010

blev der i sag 107-2009

KK

mod

ejendomsmægler PP

og

ejendomsmægler GG

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 2. november 2009 har KK indbragt ejendomsmægler PP, ejendomsmægler GG samt ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Indklagede ejendomsmægler PP er ejer af virksomheden GG.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om om sætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at arbejde for, at købesummen kunne frigives til klager umiddelbart efter tinglysning af endeligt skøde uden præjudicerende anmærkninger, ved at tilbageholde en del af købesummen og ved at rådgive klager om betaling for skelpæle.

Sagens omstændigheder:

Den 7. oktober 2008 indgik klager formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler PP om salg af klagers ejendom beliggende (...1...). Ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 695.000 kr.

Den 1. november 2008 indgik klager en købsaftale, hvoraf bl.a. fremgik, at køber skulle overtage klagers ejendom den 1. februar 2009. Det fremgik desuden, at køber kunne få adgang til ejendommen en måned før overtagelsesdatoen.

Af købsaftalens punkt 15 fremgik, at berigtigelsen af handlen skulle varetages af køber, og at endeligt skøde skulle være indleveret til tinglysning senest den 20. februar 2009.

Skødet blev lyst med anmærkninger den 12. december 2008.

Klager fik dispositionsretten over ejendommen den 22. december 2008.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 12. januar 2009 henvendte køber sig til indklagede ejendomsmægler PP, idet køber havde problemer med at fastlægge, hvor skellet var placeret.

Efter overtagelsesdagen den 1. februar 2009 henvendte køber sig igen til indklagede ejendomsmægler PP, da han stadig ikke kunne finde det østlige skel.

Indklagede ejendomsmægler PP tog ud på ejendommen og forsøgte at anvise skellet, hvilket ikke lykkedes. Derefter forsøgte indklagede ejendomsmægler PP ved hjælp af et måleblad, som lånes af den lokale landinspektør, at udføre en opmåling. Dette lykkedes heller ikke, da der ikke fandtes et fiks-punkt at starte målingen fra.

Indklagede ejendomsmægler GG kontaktede klager og fortalte, at indklagede ejendomsmægler PP ikke kunne anvise skellet overfor køberne og det aftaltes med klager, at en landinspektør skulle rekvireres til afsætning af skel på klagers regning for max 3.000 kr. inkl. moms.

Den 4. februar 2009 fremsendte indklagede ejendomsmægler GG en handelsopgørelse til klager, hvoraf fremgik, at indklagede havde et tilgodehavende på 68.682,22 kr.

Den 20. februar 2009 blev skødet endeligt lyst uden anmærkninger. Retten har underskrevet/påtegnet skødet den 24. februar 2009.

Den 10. marts 2009 rykkede klagers bank indklagede ejendomsmæglervirksomhed for besked til brug for frigivelse af købesummen. Klagers bank rykkede yderligere den 22. april 2009 for samme.

Den 27. april 2009 oplyste indklagede ejendomsmægler GG på vegne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed klager om, at skødet var endeligt tinglyst uden anmærkninger, samt at købesummen var frigivet i klagers pengeinstitut på nær de 3.000 kr. til landinspektøren.

Den 3. maj 2009 oplyste klager indklagede ejendomsmægler PP om, at indklagede ejendomsmægler GG havde rådgivet ham forkert, ved at sige, at hvis klager ikke kunne anvise skel, skulle klager betale en landmåler for at udpege skelpæle. Klager vedlagde følgende spørgsmål/svar fra Kort- og Matrikelstyrelsen af 1. maj 2009:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

31649 4

Fra: "[REDACTED]"
Til: "[REDACTED]"
Cc: "KMS - MAJs officielle postkasse" <[REDACTED]>
Sendt: 1. maj 2009 11:27
Emne: SV: spørgsmål

Til [REDACTED]
Aalborg

Ved salg af en eksisterende ejendom er det ikke lovbestemt, at skellene skal afmærkes af en landinspektør, hvis skelmærkerne ikke længere findes på stedet. Kravene om afmærkning af skel i bekendtgørelse om matrikulære arbejder knytter sig primært til udstykning af nye ejendomme og til ændringer af eksisterende skel.

Det er dog ikke ualmindeligt, at køber som betingelse for en ejendomshandel stiller krav om, at sælger foranlediger, at eksisterende skel bliver afmærket, hvis skelmærkerne ikke længere er synlige. Dette er imidlertid et privatretligt anliggende mellem køber og sælger.

Med venlig hilsen

Jess Svendsen
Fuldmægtig, Leder af Juraenheden

Miljøministeriet
Kort & Matrikelstyrelsen
Matrikel- og Juraområdet
Rentemestervej 8
DK-2400 København NV

Telefon: 72 54 50 50 / direkte 72 54 56 26
Telefax: 35 87 50 51 / direkte 35 87 50 67
E-post: jes@kms.dk
Hjemmeside: <http://www.kms.dk>

Officiel e-post til Kort & Matrikelstyrelsen
bedes sendt til kms@kms.dk

Fra: [REDACTED]
Sendt: 29. april 2009 12:09
Til: KMS - MAJs officielle postkasse
Emne: spørgsmål

Når jeg sælger min parselhusgrund og giver køber matrikelkort, men køber kan kun finde 2 skelpæle, skal jeg så koste en landmåler.

venlig hilsen

[REDACTED]

[REDACTED]

email: [REDACTED]

Jeg bruger BullGuard Spamfilter til at holde min indbakke ren.
Det er helt gratis: www.bullguard.com/freespamfilter

01-05-2009

Den 5. maj 2009 fremsendte landinspektøren en faktura til indklagede ejendomsmæglervirksomhed på opmåling af skel lydende på 2.750 kr. inkl. moms.

Den 28. oktober 2009 sendte indklagede ejendomsmægler GG på vegne af indklagede ejendomsmægler PP responsumudvalgets udtalelse af 21. oktober 2008, hvoraf fremgik:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Gælder der en forpligtelse for en sælger, såfremt der intet er aftalt i handlen, til at påvise skelpæle og i eventuel mangel af disse da at bære udgiften til retablering heraf.

Udvalget har behandlet spørgsmålet og skal udtale:

Medmindre andet er aftalt, er en sælger kun forpligtet til at anvise skel, men ikke skelpæle."

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har været længe om at sørge for, at købesummen kunne blive frigivet fra salget af klagers hus.

Desuden har indklagede ejendomsmægler GG rådgivet klager forkert, da hun sagde, at klager skulle betale for skelpæle, idet klager ikke kunne anvise skel overfor køber. Det er rigtigt, at klager i første omgang sagde ja til at betale for landinspektøren, men det var kun på baggrund af, at indklagede ejendomsmægler GG urigtigt havde oplyst, at det var klager, der skulle betale dette.

Klager skrev til Kort- og Matrikelstyrelsen, som svarede ham, at han ikke skulle betale for skelpæle.

Klager har desuden fået sin søn til at anvise skellet overfor køberne, hvilket klagers søn har skrevet en tro-og-love-erklæring omkring.

Indklagede ejendomsmægler PP har bl.a. anført, at da køber henvender sig og ikke kan finde ud af, hvor skellet går, tog indklagede ejendomsmægler PP ud på ejendommen for at hjælpe med at anvise skellet. Indklagede ejendomsmægler PP besigtigede forholdene, og det var umuligt at anvise, hvor skellet gik. Indklagede ejendomsmægler PP kontaktede den lokale landinspektør, som var behjælpelig med at fremskaffe et måleblad. Indklagede ejendomsmægler PP forsøgte at udføre en opmåling ud fra målebladet, hvilket ikke var muligt, da der manglede et punkt at påbegynde målingen fra.

Herefter kontakter indklagede ejendomsmægler PP's kontor klager, som bliver stillet overfor problematikken, og klager indvilliger i, at der rekvireres en landinspektør til afsætning af skel inden for en beløbsgrænse på max. 3.000 kr. inkl. moms, hvorfor restkøbesummen frigives på nær de 3.000 kr. den 27. april 2009.

Landinspektøren afsætter skel sender en regning på 2.750 kr., som indklagede 1 betaler, og sagen er hermed klar til betaling og afslutning, hvorefter klager ikke vil betale alligevel.

Vedlagt indklagede ejendomsmægler PP's bemærkninger er en tro-og-love-erklæring fra køberne om, at køberne ikke har fået anvist skel af hverken klager eller klagers søn.

Indklagede ejendomsmægler PP er desuden indehaver af indklagede ejendomsmæglervirksomhed, og dennes bemærkninger til sagen er derfor afgivet på vegne af såvel ham selv som af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler GG har bl.a. anført, at hun har haft en rolle som skødeekspederende og har modtaget sagen, efter købsaftalen var underskrevet.

Køberne kontaktede indklagede ejendomsmægler GG, efter de havde overtaget ejendommen, da køberne ikke kunne finde ud af, hvor skellet gik. Køberne havde ikke fået forevist skellet af sælger. Herefter tog indklagede ejendomsmægler PP kontakt til køberne og forsøgte at hjælpe med anvisning af skellet.

Da indklagede ejendomsmægler PP konstaterer, at det ikke er muligt at anvise skellet, kontakter indklagede ejendomsmægler GG klager, og informerer klager om, at det ikke er muligt for hverken køber eller indklagede 1 at udpege skellet, hvorfor klager indvilliger i, at indklagede ejendomsmæglere PP og GG rekvirerer en landinspektør til max 3.000 kr. inkl. moms, så køber kan få belyst, hvor den grund ligger, som køber har købt.

Indklagede ejendomsmægler GG anfører, at hun ikke har afgivet urigtige oplysninger, og at hun ikke kan se, hvordan problematikken ellers skulle løses, da klager ikke kunne anvise skellet.

Da køber overtager ejendommen er hverken klager eller klagers søn til stede ved nøgleanvendelsen. Nøglen udleveres af indklagede ejendomsmægler PP.

Indklagede ejendomsmægler GG har anført, at det fremsendte spørgsmål/svar fra Kort- og Matrikelstyrelsen til klager, er irrelevant.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, 1. pkt., skal formidleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part, jf. 2. pkt.

Klager er opdragsgiver for alle 3 indklagede.

Inddragelse af landinspektør:

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler PP forsøgte at anvise skellet for køberne, da køberne ikke kunne finde skellet.

4 medlemmer af nævnet finder, således som sagen foreligger oplyst, at indklagede PP ikke har forsøgt at få klager eller dennes søn til selv at anvise skellet. PP's forsøg på i stedet via et måleblad at fastslå skellet har ikke været i klagers interesse.

Disse medlemmer lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler GG og klager i telefonsamtalen om den manglende afmærkning af skel indgik aftale om, at problemet mest hensigtsmæssigt blev løst ved, at klager bekostede en landinspektør.

Det må af responsumudtalelser og Kort- og Matrikelstyrelsens udtalelse i sagen kunne lægges til grund, at der i en situation som den foreliggende ikke er krav om, at skelpæle skal kunne anvises, men at der alene er krav om, at skellet skal kunne anvises.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved ikke i første omgang at inddrage klager og senere indgå en aftale med klager om, at han skal bekoste en landinspektør, finder disse medlemmer, at indklagede ejendomsmægler PP og indklagede ejendomsmægler GG har handlet i strid med klagers interesser og tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

3 medlemmer af nævnet, herunder de to repræsentanter for ejendomsmæglerne lægger til grund, at ejendomsmægler PP forsøgte at anvise skellet for køberne, da køberne ikke kunne finde skellet. Disse medlemmer finder, at indklagede ejendomsmægler PP varetog klagers interesser ved at forsøge at anvise skellet overfor køberne.

Disse medlemmer lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler GG og klager i telefonsamtalen om den manglende afmærkning af skel indgik en gensidig aftale om, at problemet blev løst mest hensigtsmæssigt ved, at klager bekostede en landinspektør. Indklagede ejendomsmægler GG har derfor ikke handlet i strid med klagers interesser, ved at indgå en aftale med klager om, at klager skulle bekoste en landinspektør.

Tilbageholdelse af udlæg til landinspektøren:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, skal aftale om formidlingsopdrag være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Ifølge bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) § 11, stk. 6, kan det aftales, at der skal ske særskilt betaling af, hvad formidleren har måttet betale til tredjemand for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand. Formidlingsaftalen eller salgsbudgettet skal indeholde en angivelse af den maksimale udgift eller et specificeret skøn over udgiften hertil.

Aftalen mellem indklagede GG og klager om rekvirering og udlæg for en landinspektør for max. 3.000 kr. er ikke en del af den formidlingsaftale, som er indgået mellem indklagede ejendomsmægler PP og klager. Det udlæg, som indklagede ejendomsmægler PP forventede at få til landinspektøren, er derfor ikke en del af det aftalte vederlag i henhold til formidlingsaftalen.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler PP og indklagede ejendomsmægler GG har tilbageholdt klagers penge i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, jf. Formidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 6.

Nævnet finder, at ansvaret for den uretmæssige tilbageholdelse af pengene påhviler indklagede ejendomsmægler PP og indklagede ejendomsmægler GG ligeligt, idet indklagede ejendomsmægler PP har været ansvarlig for salget af klagers ejendom og er ejer af ejendomsmæglervirksomheden. Udlægget til landinspektøren påhviler indklagede ejendomsmæglervirksomhed, og indklagede ejendomsmægler PP har som ejer en økonomisk interesse i, at pengene tilbageholdes. Indklagede ejendomsmægler GG har til gengæld forestået eftersagsbehandlingen af salget og er dermed ansvarlig for, at varetage klagers interesser i forbindelse med opgørelse af salget.

Frigivelse af købesummen:

Det fremgår af købsaftalens pkt. 18, at den, der berigtiger handlen, har pligt til at frigive købesummen til sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det følger af sagens omstændigheder, at der var juridisk overtagelse af ejendommen den 1. februar 2009, og at der forelå anmærkningsfrit skøde den 20. februar 2009.

Indklagede ejendomsmægler GG burde have oplyst klagers pengeinstitut herom umiddelbart efter modtagelsen af skødet fra tinglysningskontoret. Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at klagers pengeinstitut ikke fik besked om frigivelse af købesummen umiddelbart efter, at indklagede ejendomsmægler GG havde fået anmærkningsfrit skøde retur fra tinglysningskontoret.

Sanktioner:

Som følge af ovenstående forhold tildes indklagede ejendomsmægler PP og indklagede ejendomsmægler GG hver en bøde på 10.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Nævnet har ved afgørelsen lagt til grund, at ansvaret for det passerede påhviler ejendomsmægler PP og ejendomsmægler GG ligeligt, idet begge har medvirket ved sagens behandling.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed DanBolit Pandrup ApS, nu Villadsen Ejendomsmæglere ApS, et selvstændigt ansvar eller medansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, PP, pålægges en bøde på 10.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler, GG, pålægges en bøde på 10.000 kr.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg