

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 12. november 2007 blev der i sag nr. 18-2007

VV

mod

Ejendomsmægler HH v/UU

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 1. maj 2007 har advokat II på vegne VV indbragt ejendomsmægler HH, UU med påstand om, at indklagede har tilsidesat sine pligter i henhold til lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

VV er køber af ejendommen.

Sagen angår et vilkår i købsaftalen om, at ejendomsmægleren på sælgers vegne og på sælgerens regning forestår handelens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde samt vilkår om at køber afholder udgifterne til tinglysningsafgift af skøde og evt. sælgerpantebrev.

Sagens omstændigheder:

Den 20. april 2007 fremsendte indklagede udkast til købsaftale til klagers advokat. Ved gennemgang af købsaftalen konstaterede advokaten, at købsaftalen indeholdt vilkår om, at køber skal betale den fulde tinglysningsafgift, og at sælger forestår og afholder udgiften til handelens berigtigelse.

Af købsaftalens side 6 og 7 fremgår blandt andet:

"Køber er gjort bekendt med, at ejendomsmægleren, ifølge lovgivningen, repræsenterer sælger og at køber kan søge juridisk, økonomisk og byggeteknisk bistand hos egne rådgivere.

UU forestår på vegne af sælger handelens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde, evt. sælgerpantebrev og refusionsopgørelse. Udgiften hertil afholdes af sælger, mens køber afholder udgifterne til tinglysningsafgift af skøde og evt. sælgerpantebrev.

Køber er af ejendomsmægleren blevet opfordret til at lade sig repræsentere af egen rådgiver i forbindelse med handelens gennemførelse.

Køber skal senest samtidig med betaling af første del af den kontante udbetaling indbetale tinglysningsafgift kr. 7.000,00 til sælgers ejendomsmægler UU"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. april 2007 meddelte klagers advokat til indklagede, at handlen kunne godkendes på følgende betingelser:

"Tinglysnings- og registreringsafgiften skal i overensstemmelse med århundrede gammel tradition deles ligeligt mellem køber og sælger.

Skødet udfærdiges af bestallingshavende advokat."

Den 25. april 2007 meddelte indklagede pr. telefax, at man havde noteret sig, at klagers advokat havde godkendt købsaftalens juridiske indhold i sin helhed, og at det fremgår af købsaftalen, at sælgers ejendomsmægler sørger for handelens berigtigelse uden udgift for køber. Dette begrundes med, at det er aftalt, at køber afholder hele tinglysningsafgiften.

Den 25. april meddelte klagers advokat pr. telefax til klager, at handelen alene var betinget godkendt og henviste til fax af 24. april 2007. Advokaten anførte, at betingelsen om deling af tinglysnings-/registreringsafgiften til skødet var ufravigelig.

Den 26. april 2007 drøftede advokaten og indklagede sagen i telefonen. Ifølge advokatens referat af samtalen stillede han sig på klagerens vegne sig uforstående overfor de særlige vilkår, men under trussel om, at ejendommen ville blive solgt til anden side, frafaldt klageren sine betingelser.

Der blev herefter indgået købsaftale på de oprindelige vilkår.

Det fremgår af salgsopstillingen dateret den 17. april 2007 for den pågældende ejendom under afsnittet "kontantbehov ved køb", at registreringsafgift af skøde er anslået til kr. 7.000, og endvidere (skrevet med maskinskrift) "til købers rådgiver excl. berigtigelse kr. 6.250.-"

Parternes bemærkninger:

Klageren har anført, at indklagede med sin fremfærd har tilsidesat sine pligter i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 15 og § 7, og formidlingsbekendtgørelsens §§ 2, 4, 23, stk. 2 nr. 7 og yderligere har tilsidesat god ejendomsmægleretik. Indklagede vidste på tidspunktet for købsaftalens udarbejdelse, at købsaftalen skulle godkendes af klagers advokat, og at købsaftalen indeholdt vilkår i strid med gammel tradition i Jylland om deling af registrerings- og tinglysningsafgift. Denne tradition kan ikke ensidigt ændres uden forudgående drøftelser.

Betingelsen om advokatgodkendelse savner mening, når et vilkår om deling af tinglysningsafgift ikke reelt kan gøres til genstand for prøvelse af købers rådgiver, idet køber meddeles, at ejendommen vil blive solgt til anden side, hvis ikke køber accepterer vilkårene. Køber påføres endvidere en merudgift svarende til sælgers normale andel af registrerings- og tinglysningsudgiften uden, at køber har nogen reel mulighed for at ændre herpå.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagedes handlemåde medfører, at købers krav på egen partsrepræsentation bliver illusorisk. Hermed bliver indklagede enerådgiver i sagen, hvilket klart er i strid med reglerne om partsrepræsentation og mæglers oplysningspligt om økonomiske interesser.

Indklagede har nedlagt påstand om frifindelse, idet hverken reglerne om partsrepræsentation i § 15 og reglerne om oplysningspligt vedrørende økonomiske interesser mv. i § 16, stk. 2 er tilsidesat. Indklagede har heller ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har ikke tilsidesat reglerne om partsrepræsentation ved udelukkende at repræsentere en sælger såvel i forbindelse med formidlingen som i forbindelse med handelens berigtigelse.

Klager var i købsaftalen blevet opfordret til at lade sig repræsentere af anden rådgiver i forbindelse med handelens gennemførelse og udtrykkeligt gjort opmærksom på, at indklagede repræsenterede sælger, at indklagede på vegne af sælger forestod handelens berigtigelse, og at køber kunne søge juridisk, økonomisk og byggeteknisk bistand hos egne rådgivere.

Det står enhver køber og dennes rådgivere frit for at forhandle ethvert vilkår i en udbudt ejendom, det være sig økonomiske vilkår, herunder pris, omkostningsfordeling mv. Risikoen består i, at sælgeren, hvis denne ikke kan få opfyldt sine vilkår for afslag, vælger at sælge til anden side. Klager har i den foreliggende sag forsøgt at forbedre købers økonomiske vilkår med ca. kr. 3.500 ved at betinge sin godkendelse af, at omkostningsfordelingen, i forhold til hvilken der består aftalefrihed, skulle ændres. En ændring sælger ikke ønskede at imødekomme.

En af ejendomsformidlerens fornemmeste opgaver i forhold til opdragsgiver er at opnå den bedst mulige pris for den ejendom, der udbydes. Omkostningerne forbundet med gennemførelsen af en handel er en del af den samlede økonomi i et salg, og det er for sælger uden betydning, om en "merpris" opnås ved en forhøjelse af købesummen eller ved frigørelse fra betaling af visse omkostninger.

Skødeskrivningsforbuddet, der bl.a. omfattede ejendomsmæglere blev ophævet med virkning fra 1. januar 1997. Det er ikke i strid med ejendomsomsætningslovens § 15's forbud mod dobbelt repræsentation, at en ejendomsformidler, som har en ejendom i opdrag for en sælger, forestår berigtigelsen på vegne af køber. Så meget desto mere er det ikke i strid med § 15, at berigtigelsen forestås på vegne af sælger. Berigtigelse på sælgers vegne er en legitim varetagelse af sælgers interesser.

Der er i Danmark betydelige forskelle i praksis for, om det er køber eller sælger, der udarbejder skøde, og hvem der betaler omkostningerne.

Det bestrides, at det forhold, at indklagede på vegne af sælger udarbejder et skøde, skulle indebære, at en køber opgiver egen repræsentation via rådgiver. Det forhold, at berigtigelsen og ekspeditioner forbundet hermed forestås af sælgers rådgiver, udelukker ikke, at køber antager egen rådgiver. Indklagede har i salgsopstilling og købsaftale i overensstemmelse med ejendomsomsætningslovens regler

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

forudsat dette og udtrykkeligt henledt købers opmærksomhed på behov for at søge egen rådgiver, ligesom der i salgsopstillingen er afsat omkostninger hertil.

Indklagede finder det derfor ikke i strid med ejendomsomsætningslovens eller god ejendomsmæglerskik, at en ejendomsmægler på vegne af en sælger forestår berigtigelsen, og at en ejendom (selvom den er beliggende i Jylland) udbydes på vilkår, at køber skal betale den fulde tinglysnings- og registreringsafgift, således som det er tilfældet i stort set alle handler øst for Storebælt.

Endelig anfører indklagede, at indklagedes måde at gennemføre formidlingen og berigtigelsen på svarer til de ydelser, som udbydes af Danske Boligadvokater.

Indklagede bestrider, at der er sket tilsidesættelse af formidlingsbekendtgørelsens §§ 2, 4 og § 23, stk. 2, nr. 7, og henviser til, at dette ej heller er uddybet af klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det er ikke i strid med § 15 eller andre bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom, at en ejendomsmægler skriver skøde på sælgerens vegne.

Det er uomtalt i loven, hvilken af parterne i en ejendomshandel, der skal afholde udgiften til de forskellige ydelser, herunder tinglysningsafgiften. Det står således parterne frit for at aftale fordelingen, herunder at fravige sædvane.

Nævnet finder således ikke, at indklagede ved at indsætte et vilkår i købsaftalen om, at køber afholder udgiften til tinglysning, har handlet i strid med bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik. Herefter, og idet der ikke er godtgjort omstændigheder, hvorefter den indklagede mægler skulle have tilsidesat god ejendomsmæglerskik

Thi bestemmes:

Statsautoriseret ejendomsmægler HH, UU frifindes.

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

Mikael Sjöberg