

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 07. december 2007 blev der i sag nr. 24-2007

AB og BB

mod

Ejendomsmæglerfirmaet CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 30. juli 2007 har advokat KK på vegne af AB og BB indbragt ejendomsmæglerfirmaet CC med påstand om, at indklagede har tilsidesat sine pligter i henhold til lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

AB og BB er købere 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 11. juni 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 pkt. 13, 15 og 16 fremgår blandt andet:

"Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handelens berigtigelse i øvrigt betales af sælger.

Køber er gjort bekendt med at medvirkende ejendomsmægler ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.

CC berigtigelse og skødeskrivning

Det er mellem sælger og CC aftalt, at CC, som en accessorisk ydelse – på sælgers vegne forestår handelens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde og evt. pantebrev og udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ADVOKATFORBEHOLD

Nærværende handel er betinget af købers advokats godkendelse af handlen som helhed. Kontantpris, udbetaling og overtagelsesdag er dog endeligt aftalt, og kan ikke gøres til genstand for yderligere forhandling. Det samme gælder aftalen om at CC berigtiger handlen på sælgers vegne..."

Den 13. juni 2007 meddelte klagers advokat til indklagede, at handlen kunne godkendes på følgende betingelser:

"Købsaftalens pkt. 13 og 16 vedr. handelsomkostninger og vederlag samt advokatforbehold kan ikke godkendes. Jeg aftalte med klienten, at hvis købsaftalen blev underskrevet, skulle det være med forbehold for advokatgodkendelse. De indsætter et delvis advokatforbehold i strid med denne aftale.

Omkostninger i handelen skal ske på sædvanlige vilkår for området her, dvs. køber forestår og betaler for berigtigelse af handelen, mens retsafgiften deles ligeligt mellem køber og sælger."

Efterfølgende kontaktede CC køberne af ejendommen og oplyste, at *"hvis ikke CC skrev skødet, kunne køber ikke købe huset"*.

Den 15. juni 2007 meddelte klagers advokat indklagede, at *"For mine klienters skyld accepterer jeg derfor under protest, at De skriver skødet, men har samtidig fremsendt en klage over Deres adfærd til Klagenævnet for Ejendomsformidling."*

Der blev herefter indgået købsaftale på de oprindelige vilkår.

Parternes bemærkninger:

Klageren har ved skrivelse af 30. juli 2007 anført, at:

"Jeg mener ikke, at mægleren forsvarligt kan repræsentere både køber og sælger i samme handel, ligesom jeg mener, at det er imod god ejendomsmæglerskik, at mægleren som sælgers repræsentant kontakter køber direkte og meddeler, at advokatens vilkår for godkendelse ikke kan accepteres, i stedet for at kontakte købers advokat og tage denne diskussion.

Klageren har endvidere ved skrivelse af 18. september 2007 anført, at:

"På råd fra undertegnede (advokat KK) inden mødet med mægleren tilkendegav køberen inden underskrift af aftalen, at handlen skulle godkendes af undertegnede. En mægler med bare en vis erfaring, kan ikke være i tvivl om, at denne godkendelse skal omfatte samtlige vilkår i handlen. Ved at undtage en række vilkår fra advokatforbeholdet har mægler misbrugt sin position som den erfarne overfor en uerfaren forbruger. Vilkåret, at køber alene betaler registreringsafgift er i åbenlys strid med sædvane, hvad mægler ikke kan være i tvivl om.

Ligeledes kan mægler ikke være i tvivl om, at en køber, der på forhånd oplyser at være repræsenteret af advokat, ønsker, at advokaten udarbejder og ekspedere skøde. Dette er kendt sædvane. Ved at indsætte vilkåret om, at mægler skal forestå berigtigelsen og ved efterfølgende at meddele køber, at køberne ikke kan kø-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

be huset, hvis de fastholder kravet om, at deres advokat skal forestå berigtigelsen, handler mægler både åbenlyst uetisk og i strid med Lov om Ejendomsomsættning § 23.”

Indklagede har ved skrivelse af 29. august 2007 nedlagt påstand om frifindelse, og har til støtte for sin påstand anført følgende:

”Af de forbrugeretiske regler, som er udarbejdet i samarbejde med forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening, og som udtrykker, hvad der er god ejendomsmægleretik, jf. punkt 1.3., fremgår det ikke, at der er et forbud mod at ejendomsmægleren kontakter køber direkte udenom købers advokat. Dette vil også alt andet lige være meget upraktisk, og advokater ville blive inddraget i alt for mange forhold, som ikke vedrører typiske advokatytelser, f.eks. overlevering af nøgler, besigtigelse af ejendomme mv.

Advokat KK må da formentlig også ved en fejl have sammenblandet de advokate-tiske regler med reglerne om god ejendomsmægleretik.

Af punkt 5.4.2. i de advokate-tiske regler fremgår det, at ”en advokat må ikke i en konkret sag henvende sig direkte til nogen, som er repræsenteret af en kollega uden dennes samtykke...”. Disse regler gælder naturligvis ikke for ejendomsmæg-lere. ...

Skødeskrivningsforbuddet, der bl.a. omfattede ejendomsformidlere, blev ophævet med virkning fra 1. januar 1997.

Lige siden har det været således, at advokatstanden har søgt at begrænse ejen-domsformidlers muligheder for at skrive skøde.

Fra ophævelsen af skødeskrivningsforbuddet pr. 1. januar 1997 lå det fast, at dobbeltrepræsentationsforbuddet i ejendomsomsættelseslovens § 15 ikke var til hinder for, at en ejendomsformidler udførte berigtigelsen for en køber, når blot der var tale om en berigtigelse, der alene omfattede ekspeditions-mæssige hand-linger. Efterfølgende har retspraksis fastslået, at det var et yderligere krav, at af-talen med køber om berigtigelse først blev indgået efter, at sælger havde under-skrevet en købsaftale og derved forpligtet sig over for køberen, og dette er senest ændret pr. 1. juli 2006 derved, at en aftale med køber først må indgås efter for-trydelsesfristens udløb.

Det er fortsat ikke i strid med ejendomsomsættelseslovens § 15's forbud mod dobbelt repræsentation, at en ejendomsformidler, som har en ejendom i opdrag for en sælger, forestår berigtigelsen på vegne af en køber.

Så meget desto mere er det ikke i strid med ejendomsomsættelseslovens § 15, at berigtigelsen forestås på vegne af sælger.

Det forhold, at en ejendomsformidler på vegne af en sælger forestår berigtigel-sen, udgør en legitim varetægelse af sælgers interesser. ...

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der består i Danmark betydelige forskelle i praksis for, hvem der udarbejder skøde (sælger eller køber), og hvem der betaler omkostningerne til tingslysnings- og registreringsafgift.

Det forhold, at selve berigtigelsen og de ekspeditioner, der er forbundet hermed, forestås af sælgers rådgiver, udelukker ikke, at køber antager egen rådgiver, således som det også skete i nærværende sag. ...

Indklagede har hverken overtrådt bestemmelser i ejendomsomsætningsloven eller handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Indklagede har som rådgiver for sælger søgt at varetage sælgers interesser på bedst mulig måde, herunder i det forhandlingsbeløb, som udspandt sig med klagers advokat, at sikre sælgers økonomiske interesser ved ikke at give køb på hverken pris eller andre økonomiske vilkår i handlen.

Det er helt sædvanligt, at der i forbindelse med indgåelse af en købsaftale gennemføres et forhandlingsforløb, og hvor det endelige resultat afhænger af, hvilken af parternes forhandlingsstyrke og evner der er bedst.

Indklagede har taget den fulde konsekvens af ejendomsomsætningslovens forbud mod dobbeltrepræsentation ved også at forestå berigtigelsen på vegne af sælger.

Det er hverken i strid med ejendomsomsætningsloven eller god ejendomsmægleretik, at en ejendomsformidler på vegne af sælger forestår berigtigelsen, at en ejendom (selvom den er beliggende i Fyn) 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, at en ejendomsformidler tager direkte kontakt til en køber.

Indklagedes måde at gennemføre formidlingen og berigtigelsen på, svarer i øvrigt til de ydelser, som udbydes af Danske Boligadvokater, jf. eksempelvis vedlagte bilag B."

Indklagede har ved skrivelse af 1. oktober 2007 videre anført, at:

"Om advokatforbeholdet skal det for det første bemærkes, at det ikke er i strid med god ejendomsmægleretik ikke at indsætte et advokatforbehold og heller ikke i strid med nogen sædvane.

Såfremt parterne bliver enige om, at indsætte et advokatforbehold, kan det naturligvis omfatte (i) "et og alt", (ii) alene juridiske ydelser eller (iii) det mindre man måtte blive enige om, ved f.eks. udtrykkeligt at undtage visse områder eller vilkår fra advokatforbeholdet.

I nærværende sag blev parterne enige om, at visse ting skulle undtages fra advokatforbeholdet.

Formålet med § 23, stk. 1, er at forhindre, at formidleren lægger pres på parterne, således at de tvinges til at aftage ydelser, der ikke er nødvendige for formid-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

lingshvervets korrekte udførelse, f.eks. at køber presse til at vælge en bestemt finansieringsform.

I nærværende sag er handlen ikke betinget af, at parterne har skullet aftage unødvendige ydelser, og det bestrides derfor, at den nævnte lovbestemmelse skulle være overtrådt.”

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 af udgifterne, herunder at fravige sædvane.

Sælger kan således godt gøre selve handlen betinget af, at hans repræsentant, ejendomsmægleren, skal forestå berigtigelsen.

Det står endvidere parterne frit for, om købet skal være betinget af købers advokats godkendelse af dele eller hele aftalegrundlaget. De vilkår, som i nærværende sag er undtaget for advokatforbehold, er alle vilkår, hvor der mellem parterne er aftalefrihed.

Herefter og da der i øvrigt ikke er godtgjort omstændigheder, hvorefter indklagede skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, frifindes indklagede.

Thi bestemmes:

Indklagede, Ejendomsmæglerfirmaet CC, frifindes.

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

Mikael Sjöberg