

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. august 2008

Blev der i sag nr. 30-2008

BF og HF
v/advokat EK

mod

LL A/S

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 9. januar 2008 indbragte advokat EK, på vegne af BF og HF, Ejendomsmæglervirksomheden LL A/S for Disciplinærnævnet.

Klagernes advokat har i brev af 25. august 2008 præciseret, at klagen er rettet mod ejendomsmæglerfirmaet LL A/S og ansvarlig indehaver, LH.

Klagesagen vedrører, om indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at indsætte et advokatforbehold i købsaftalen, der er begrænset til at angå det juridiske indhold af handlen.

Sagens omstændigheder

Klagerne underskrev en købsaftale på en ejendom den 2. december 2007.

På købsaftalen er ejendomsmægler JJ angivet, ligesom korrespondancen er ført mellem klagernes advokat og Ejendomsmægler JJ ved HH.

Der var fra klagernes side indføjet et forbehold for deres advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Indsigelser over for handlen skulle foreligges indklagede senest den 7. december 2007.

Da klagernes advokat ikke modtog købsaftalen meddelte advokaten den 6. december 2007, at handlen i sin helhed ikke kunne godkendes.

Købsaftalen blev herefter fremsendt til klagernes advokat. Ved brev af 12. december 2007 skrev klagernes advokat til indklagede og bekræftede modtagelsen af købsaftale, men på baggrund af brev af den 6. december, anførte advokaten at der stadigvæk ikke var tale om en bindende aftale.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne afholdt møde den 13. december 2007 med sin advokat, hvilket medførte, at klagernes advokat skrev til HH den 14. december 2007 og meddelte, at køberne anså salgsprisen for at være for høj, og derfor ønskede, at underskrive en ny købsaftale med samme betingelser, men hvor salgsprisen skulle være fastsat til kr. 2,6 millioner.

Den 18. december 2007 fornyer og forhøjer klagerne sidst bud på ejendommen til kr. 2,75 millioner med overtagelse den 2. januar 2008. Buddet har en fastsat acceptfrist til 20. december 2007 kl. 12.

Den 27. december 2007 underskrev klagerne en ny købsaftale om køb af ejendommen til kr. 2,75 millioner. Samme dato accepterer sælger.

På købsaftalens side 6, pkt. 16 fremgår:

"Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver godkender det juridiske indhold. Juridiske indsigelser skal være ejendomsmægler JJ, HH skriftligt i hænde senest d. 04.01.2008 kl. 16.00, hvorefter handlen er bindende bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse."

Parternes Bemærkninger:

Klagernes advokat har anført, at der er tale om en disciplinærklage indgivet mod ejendomsmægler, LH, som personlig ansvarlig for sin medarbejders adfærd. Klagen er tillige rettet mod ejendomsmæglervirksomheden.

Klagerne har videre anført, at indsættelsen af et advokatforbehold, der er begrænset til kun at angå det juridiske indhold af købsaftalen, er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det har været indklagedes hensigt hurtigt at indgå en endelig og bindende aftale, hvorved købsaftalen er forsynet med en klausul, der efter indklagedes opfattelse betyder, at aftalen er bindende ved klagernes underskift. Det pågældende advokatforbehold er ikke egnet til at ændre ved dette.

Klagerne var ikke klar over dette forhold, da købsaftalen blev underskrevet, og indklagede var bevidst om, at klagerne var i vildfarelse på dette punkt.

Indklagede har anført, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagernes advokat har haft rig mulighed for at komme med indsigelser i forbindelse med købsaftalens formulering, da der i den første købsaftale

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

var taget advokatforbehold og forbehold for godkendelse af klagernes bank.

Det var sælgers ønske, at advokatforbeholdet ved den anden købsaftale af 27. december 2007 var begrænset til at gøre indsigelse mod aftalens juridiske forhold, da sælger ikke ønskede yderligere forhandlinger.

Ved underskrivelse af købsaftalen blev der opnået enighed om advokatforbeholdets formulering i henhold til sælgers ønsker. Klagernes accept forelå mundtligt.

Disciplinærnævnets begrundelse

Disciplinærnævnet lægger til grund, at handlen er varetaget af ejendomsmægler JJ og ikke af den ansvarlige indehaver af ejendomsmæglerfirmaet LL A/S.

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, der har udført eller undladt at udføre det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til efter loven, herunder god ejendomsmæglerskik, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3. En ejendomsmægler hæfter derfor ikke for fejl begået af andre mæglere, herunder den pågældendes medarbejdere, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Et selvstændigt medansvar for ejendomsmæglervirksomheder kan komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen, der ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifterne eller god ejendomsmæglerskik, eller hvis virksomheden har tilsidesat sin tilsynspligt over for den ansatte mægler, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4 og bemærkningerne til denne bestemmelse.

Disciplinærnævnet finder det ikke godtgjort, at advokatforbeholdet er indsat på foranledning af ejendomsmægler LH, eller at ejendomsmægler JJ har fulgt instrukser fra ledelsen, der er i strid med loven, forskrifterne eller god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf frifindes HH v/LL A/S og ejendomsmægler LH.

Thi bestemmes

Indklagede, ejendomsmæglervirksomheden HH v/LL A/S og LH frifindes.

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

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGELINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø

TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Lone Bach Nielsen

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø

TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK