

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. august 2008

blev der i sag nr. 33-2008

MM og
JJ v/ FF

mod

DD v/KK og GG

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 10. februar 2008 har MM og JJ v/ FF indbragt DD v/KK og GG for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om ejendomsmæglervirksomhedens anvendelse af en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen vedrørende mulig jordforurening på grund af en olietank.

Sagens omstændigheder

I forbindelse med klagernes køb af fast ejendom i januar 2008 blev der i købsaftalen indføjet en ansvarsfraskrivelse om den mulige forurening fra en olietank.

Af købsaftalens afsnit 16 fremgår:

"Vedr.: Olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest 1. september 2008 i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 633 af 27. juni 2005 med efterfølgende ændringer i bekendtgørelse nr. 818 af 22. august 2005. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank.

Køber afholder enhver udgift til sløjfning af olietanken, og forholdet er i øvrigt sælger uvedkommende. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastlagt under hensyntagen hertil, således at kø-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.”

Klagers repræsentant anfører tillige en anden ansvarsfraskrivelse, som er anvendt i en ikke nærmere konkretiseret ejendomshandel.

”Sælger oplyser, at grunden sælger bekendt ikke er forurenet, og fralægger sig ethvert ansvar som følge af en af sælger ukendt eventuel forurening af grunden i forbindelse med såvel sælgers som tidligere ejeres anvendelse af ejendommen. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i anledning af en mulig forurening, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen, ligesom handlen heller ikke vil kunne hæves som følge heraf. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til, at køber således fuldt ud bærer risikoen for, at grunden eventuelt er forurenet.”

Parternes bemærkninger

Klagerne ved deres repræsentant FF har blandt andet anført, at ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens pkt. 16 blev accepteret modvilligt. De anførte ansvarsfraskrivelser strider mod god skik for omsætning af fast ejendom og ligeledes mod intentionerne i lovgivningen på miljøområdet, hvorefter forurenere er ansvarlig for rensning af det forurenede.

Formuleringen af ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens pkt. 16 er lang og indviklet, hvilket bevirker, at der kan være tvivl, om tidligere ejere er omfattet af ansvarsfraskrivelsen.

Formuleringen har bevidst til hensigt at bibringe køber den opfattelse, at denne er afskåret fra at gøre nogen form for krav gældende i tilfælde af forurening. Opmærksomheden henledes specifikt på formuleringen: *”købesummen er fastsat under hensyntagen til”*.

Indklagede har blandt andet anført, at en ejendomsmæglers opgaver bl.a. består i at:

- afklare af fysiske forhold på ejendommen
- definere hvilke problemer der eventuelt kan være
- og i givet fald hvem der skal betale

Efterfølgende må forhandling mellem parterne afgøre, hvorledes handlen endelig bliver.

Indklagede anfører, at der i forbindelse med købsaftalen har været indgående drøftelser med klagerens repræsentant.

Dansk Ejendomsmæglerforening har på opfordring af indklagede udtalt, at de 2 nævnte ansvarsfraskrivelser er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening som paradigmer til anvendelse i konkrete sager. Det er op til den enkelte ejendomsmægler at vurdere, om anvendelsen er relevant.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det anføres, at ansvarsfraskrivelser generelt og konkret rejser 2 problemstillinger:

- 1) Forholdet til det offentlige
- 2) Forholdet mellem køber og sælger

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. oplyst, at ansvarsfraskrivelserne ikke har til hensigt at fraskrive ansvar som forurener over for det offentlige, da dette ikke er muligt. Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning, at der i formuleringen ikke er nogen indikation på, at dette skulle være formålet.

Der er derimod tale om en formulering, som har til hensigt at begrænse sælgers ansvar i forhold til køber.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at konflikter vedrørende forurening på en ejendom, som har været genstand for en handel løses som andre konflikter vedrørende mangler ved fast ejendom. Resultatet bliver som udgangspunkt ophævelse, erstatning eller forholdsmæssigt afslag, der er købers misligholdelsesbeføjelser.

Det bemærkes, at det efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse er muligt for køber og sælger at indgå en bindende aftale om, hvorledes risikoen for en eventuel jordforurening skal fordeles mellem dem. Et eksempel på dette er ansvarsfraskrivelsesklausuler. Domstolene accepterer dog ikke helt generelle klausuler.

Efter de almindelige erstatningsretlige regler samt reglerne om mangler ved fast ejendom er sælger af en forurenede ejendom ansvarlig over for køber, hvis sælger ikke lever op til sin loyale oplysningspligt. I de tilfælde hvor sælger ikke har konkret viden om jordforurening på ejendommen, bør sælger give oplysninger om forhold, der kan give anledning til forurening, herunder eventuelle olietanke på ejendommen.

Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at ansvarsfraskrivelser, som er tilstrækkelig konkrete vedrørende et nærmere afgrænset forhold, vil medføre, at køber ikke kan gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende vedrørende en mangel på dette konkrete område.

Til den anvendte ansvarsfraskrivelsesklausul bemærker Dansk Ejendomsmæglerforening, at klausulen anvendes i købsaftalens pkt. 16, da der på den handlede ejendom findes en olietank, som er lovlig og i brug. Afsnittet anvendes for at informere køber om den specifikke olietank, og hvornår den skal sløjfes i henhold til gældende lovgivning.

Det er meningen, at formuleringen skal afklare forholdet mellem sælger og køber således, at sælger fralægger sig alt ansvar over for køber for en eventuel fremtidig konstateret forurening fra den pågældende olietank.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

I det tilfælde hvor køber og dennes rådgiver ikke vil acceptere indholdet af en sådan ansvarsfraskrivelse, må det afklares gennem forhandling parterne imellem.

Afslutningsvist bemærker Dansk Ejendomsmæglerforening, at anvendelse af ansvarsfraskrivelser som nævnt i klagesagen er en naturlig del af en ejendomshandel, hvor der kan være tale om forurening, og at en sådan ikke strider mod god ejendomsmæglerskik. Ligeledes anføres det, at sådanne klausuler ikke strider mod gældende ret på miljøområdet, da forholdet mellem køber og sælger i en ejendomshandel reguleres af de almindelige erstatningsretlige regler og reglerne om mangler ved fast ejendom.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat

Det lægges til grund, at ansvarsfraskrivellesklausulerne er formuleret af Dansk Ejendomsmæglerforening, og at de er paradigmer til anvendelse i konkrete sager.

Lov om omsætning af fast ejendom regulerer ikke anvendelsen af ansvarsfraskrivelser. Disciplinærnævnet finder derfor, at loven ikke er til hinder for at køber og sælger kan indgå aftaler om, hvorledes en eventuel risiko for jordforurening skal fordeles imellem parterne.

Det er endvidere Disciplinærnævnets opfattelse, at sådanne aftaler kan indgås ved brug af konkret formulerede ansvarsfraskrivellesklausuler.

Nævnet finder således ikke, at anvendelsen af de nævnte ansvarsfraskrivellesklausuler er i strid med lov om omsætning af fast ejendom eller en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, hvorfor indklagede frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede, DD v/KK og GG, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen