

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. februar 2009

blev der i sag 51-2008

KK

mod

Ejendomsmægler JJ

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 24. juni 2008 har KK indbragt statsautoriseret ejendomsmægler JJ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har rådgivet klageren korrekt vedrørende muligheden for udstykning af klagerens ejendom, som indklagede formidlede salget af.

Sagens omstændigheder:

Klagers ejendom blev vurderet af indklagede. Klager og hendes eksmand indgik formidlingsaftale med indklagede den 23. oktober 2006. Ejendommen blev værdisat til 1.495.000 kr. Ejendommen er på 7.859 m² og ligger i landzone.

Indklagede skrev den 30. oktober 2006 til [bynavn] Kommune og spurgte, om grunden kunne udstykkes.

Da indklagede havde fundet en potentiel køber til ejendommen, rettede klagers eksmand telefonisk henvendelse til Teknisk Forvaltning i [bynavn] Kommune den 16. november 2006 med henblik på en afklaring af, hvorvidt ejendommen kunne udstykkes. Ved samtalen blev det oplyst, at da ejendommen var beliggende i en landzone, ville en ansøgning om udstykning blive afvist.

Den 22. november 2006 underskrev klager og dennes eksmand en købsaftale på ejendommen med en salgspris på 1.450.000 kr.

Salgsbudgettet indeholdt følgende formulering:

*... "Evt. skat i. h.t. lovbekendtgørelse nr. 911 af 27. september 2005 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.
Hvis ejendommen er på 1.400 m² eller derover, eller hvis sælger ikke har boet på ejendommen, mens den har haft status af en- eller tofamiliebolig eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", som medfører, at salget kan ske skattefrit. Som følge heraf anbefales det*

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

sælger hos en revisor at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget.”...

I købsaftalens pkt. 14 er anført:

...”Sælger er bekendt med, at Ejendomsmæglervirksomhed endnu ikke har modtaget svar på forespørgsel om udstykning (evt. skat iht. til lov nr. 247 af 9. juni 1982).”...

Ved brev af 13. december 2006 meddelte [bynavn] Kommune indklagede, at det ville være muligt at få godkendelse til udstykning af en parcel. Brevet indeholdt tillige information om, at ejendommen var beliggende i både landzone og inden for en i kommuneplanen afgrænset landsby.

Parternes bemærkninger:

Klager har anført, at indklagede har tilsidesat sine forpligtigelser til at varetage klagers interesser som sælger.

Indklagede burde inden værdiansættelsen af ejendommen have undersøgt, om det var muligt at få tilladelse til at udstykke en del af ejendommen til en eller flere parceller. En sådan mulighed ville betyde en højere salgsværdi for ejendommen.

[bynavn] Kommunes tilkendegivelse af 13. december 2006 indebar, at ejendommen blev solgt til en for lav salgspris, og at klager som følge heraf led et tab.

Indklagede burde have rådet klager til ikke at underskrive købsaftalen, før der forelå et svar vedrørende den mulige udstykning fra [bynavn] Kommune. Indklagede måtte vide, at klager og dennes eksmand ikke kunne være klar over, at [bynavn] Kommunes mundtlige tilkendegivelse af 16. november 2006 ikke kunne tillægges bindende virkning, og indklagede derfor burde have rådgivet herom.

Indklagede havde gjort opmærksom på, at der forelå en risiko for beskatning, da grunden var over 1.400 m², men indklagedes medarbejder beroligede klager således, at de antog, at der ikke ville opstå problemer. Indklagedes medarbejder gjorde ikke i den forbindelse opmærksom på, at klager burde kontakte en revisor i relation til den mulige beskatning. Indklagede har ikke nærmere rådgivet om, hvad det ville indebære økonomisk, hvis der skete beskatning.

Indklagede burde have indsat et forbehold i købsaftalen, således at salget af ejendommen var betinget af, at det ikke ville udløse ejendomsavancebeskatning.

Indklagedes medarbejder var blevet oplyst om, at klager og dennes mand skulle skilles, men på intet tidspunkt har klager givet udtryk for, at salget burde foregå så hurtigt som muligt. Det var vigtigt, at salget af ejendommen gav et solidt økonomisk afsæt for dem begge i forbindelse med anskaffelse af ny bolig.

Indklagede skal erstatte det tab, klager har lidt som følge af betaling af avance-skatten og ved, at der ikke er taget højde for udstykningsmuligheden.

Indklagede har anført, at klager efter indklagede opfattelse ikke led et tab ved handlen. Ejendommens værdiansættelse er alene baseret på, hvad ejendommen

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ville kunne indbringe, og salgsprisen ændres normalt ikke som følge af, at sælger skal betale skat ved salget.

Ejendommen blev solgt til maksimal pris, da der ved bygningen skulle påregnes en del færdiggørelsesarbejde. Den store grund var en forudsætning for udbudsprisen. Klager er flere gange såvel mundtligt som skriftlig blevet gjort opmærksom på risikoen for beskatning.

Klager udtrykte ikke ønske om at indstille salget af ejendommen, indtil der forelå svar fra kommunen. Der var et ønske om, at salget skulle ske hurtigt, og det var klagers beslutning at underskrive købsaftalen, før [bynavn] Kommune havde besvaret udstykningsspørgsmålet.

Hvis ejendommen skulle udstykkes, ville dette medføre yderligere omkostninger til skat, landinspektør, salgssalær m.v. Udstykning ville ligeledes have en negativ betydning for værdien af restejendommen.

Klageren har ikke lidt noget tab.

Indklagede har vedrørende arbejdsfordelingen mellem indklagede og indklagedes medarbejder oplyst, at det på salgstidspunktet var sædvanligt, at medarbejderens købsaftaler "rundede" indklagedes bord.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

I henhold til lov om omsætning af fast ejendom §§ 14 og 16 er en ejendomsmægler pålagt henholdsvis en undersøgelsespligt og en rådgivningsforpligtigelse, således at købsaftalen indeholder en betryggende regulering af handlen, og således at ejendomsmægleren rådgiver opdragsgiveren med udgangspunkt i dennes behov og interesser.

Nævnet finder, at indklagede har opfyldt sin undersøgelsespligt, idet hans medarbejder umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftalen bad [bynavn] Kommune om at tage konkret stilling til muligheden for udstykning.

Indklagede havde pligt til at rådgive klager om risikoen for ejendomsavancebeskatning i forbindelse med salg af ejendommen. En sådan pligt indebærer ikke nøjagtige beregninger af skatten, men indklagede er forpligtet til at give information om de mulige skattemæssige konsekvenser.

Nævnet finder det godtgjort, at klager i salgsbudgettet og mundtligt har modtaget tilstrækkelig information om den foreliggende risiko for beskatning.

Disciplinærnævnet finder dog, at det forhold, at det ved købsaftalens underskrift var uafklaret om udstykning kunne ske, skærper kravene til indklagedes rådgivning, særligt henset til den indgribende betydning en beskatning havde for klageren.

Indklagede burde have rådgivet klager om muligheden for at afvente en endelig afklaring af, om ejendommen kunne udstykkes, før de skrev under på en ubetinget købsaftale. Indklagede burde endvidere have rådgivet klager om muligheden for at gøre købsaftalen betinget af, at ejendommen ikke kunne udstykkes. Indklagede har ikke godtgjort, at en sådan rådgivning blev givet.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor indklagede tildeles en advarsel.

Nævnet har i formildende retning lagt vægt på, at indklagedes medarbejder undersøgte udstykningsmulighederne, og at klageren ved underskriften på købsaftalen var klar over, at der ikke forelå skriftligt svar fra kommunen vedrørende udstykning.

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om indklagedes værdiansættelse af ejendommen var korrekt, idet dette sædvanligvis må forudsætte afholdelse af et syn og skøn. Et sådant kan ikke finde sted ved nævnet, men må udmeldes ved domstolene. Dette klagepunkt kan derfor ikke behandles ved nævnet på det foreliggende grundlag.

Nævnet har ikke hjemmel til at tage stilling til, om indklagede har pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren. Sådanne sager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene.

Thi bestemmes:

Indklagede, ejendomsmægler JJ, tildeles en advarsel.

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

Lone Bach Nielsen