

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 57-2008

LL og SS

mod

Statsaut. ejendomsmægler MM

afsagt sålydende

Kendelse

Med brev af 20. august 2008 har advokat RR på vegne af LL og SS indbragt statsaut. ejendomsmægler MM for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at begrænse et i købsaftalen indsat advokatforbehold.

Sagens omstændigheder:

Den 27. maj 2008 underskrev klagerne købsaftale om ejendommen (...).

I aftalen blev indsat vilkår om, at "Nærværende handel er betinget af købers advokats godkendelse af handlen. Godkendelse omfatter dog ikke det forhold, at EE berigtiger handlen samt der bliver tale om et minimal skøde. Eventuelle indsigelser skal være EE i hænde senest den 03.06.2008. I modsat fald er handlen bindende for køber efter sit indhold."

Om handlens berigtigelse fremgik af købsaftalen, at "Ejendomsmægleren forestår på vegne af sælger handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde, evt. sælgerpantebrev og refusionsopgørelse. Udgiften hertil afholdes af sælger, medens 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 handlens gennemførelse."

Den 30. maj 2008 godkendte klagernes advokat handlen bl.a. på den betingelse, at "der skal udarbejdes et skøde indeholdende samtlige væsentlige oplysninger omkring handelsvilkårene, idet minimalskøde ikke kan accepteres". Advokaten anførte desuden, at "jeg som i tidligere sager, hvor EE også har været involveret, gerne udarbejder dette skøde. Min udarbejdelse af dette fuldstændige skøde sker naturligvis uden ekstra omkostninger for hverken køber eller sælger.

Deres bemærkninger om ubetinget krav om minimalskøde i købsaftalens punkt 16, 1. afsnit står jeg helt uforstående overfor. Når jeg (som i tidligere handler) tilbyder uden særskilt vederlag at udarbejde skødet, tjener det da under ingen

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

omstændigheder sælgers interesse, at De stiller dette krav. Jeg går ud fra, at det ikke er sælger, men EE, som har indsat dette krav i købsaftalen."

Den 12. juni 2008 skrev indklagede til klagernes advokat, at advokatens betingelse om udarbejdelse af skøde indeholdende samtlige væsentlige oplysninger omkring handelsvilkårene "ikke er omfattet af Deres godkendelse, hvorfor det ikke er muligt at tage forbehold herfor i Deres godkendelse." "Med mindre jeg hører fra Dem igen i dag, betragter jeg sagen som værende endeligt godkendt og vil fremsende skødet til Deres klienters underskrift."

Den 12. juni 2008 meddelte klagernes advokat til indklagede, at for så vidt angik det indsatte forbehold om skøde "fastholder jeg dette, og jeg har hele tiden tilbudt uden omkostninger for sælger at udfærdige skødet. Min betingelse i (forbeholdet) er en del af min samlede godkendelse." Advokaten afsluttede med "Lad mig nu høre din accept, så vi kan få denne handel endeligt afsluttet, så vi kan komme videre med arbejdet."

Indklagede accepterede dette "blot skal vi være berigtigende på sagen".

Klagernes advokat accepterede dette, hvormed handlen var endeligt godkendt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at klagerne forud for underskrift på købsaftalen gjorde indklagede opmærksom på, at klagers underskrift skulle være betinget af godkendelse fra klagers advokat af handlen i sin helhed.

Indklagede gjorde ikke klager opmærksom på, at det i købsaftalen indsatte advokatforbehold indeholdt indskrænkninger i forhold til skødets omfang og hvem, der skulle berigtige handlen. Klagerne underskrev derfor købsaftalen i tillid til, at købsaftalen indeholdt det forudsatte advokatforbehold.

Først da klagers advokat efterfølgende gennemgik købsaftalen, blev det klart for klagerne, at der var sket indskrænkninger i advokatforbeholdet.

Indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at begrænse det indsatte advokatforbehold og ikke forklare klagerne betydningen heraf.

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede opfordrede klagerne til at søge advokatbistand, hvilket klagerne også gjorde. Indklagede har på ingen måde forsøgt at hindre klagerne i at få advokatbistand. Advokatforbeholdets formulering skete "for at undgå stridigheder om skødets udformning og diskussioner om hvem der berigtiger handlen og betaler for stempel."

Købsaftalen blev gennemgået med klagerne og forbeholdet forklaret for klagerne.

Indklagede er uforstående over for klagen, da parterne nåede til enighed om, at klagernes advokat udarbejdede skøde uden omkostninger for sælger, hvormed handlen var endelig.

Det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik at indføre et advokatforbehold med det pågældende indhold.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet finder ikke, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsægterskik ved at begrænse det i købsaftalen indsatte advokatforbehold. Nævnet lægger i den forbindelse til grund, at begrænsningen i advokatforbeholdet retter sig mod udarbejdelse af skøde og efterfølgende berigtigelse af handlen og dermed ikke fratager klagerens advokat muligheden for at rådgive sine klienter om selve handlen.

Nævnet finder det desuden ikke godtgjort, at indklagede i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen har undladt at gennemgå købsaftalen og forklare klagerne om betydningen af det indsatte advokatforbehold.

Disciplinærnævnet finder derfor ikke, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsægterskik.

Som følge heraf frifindes indklagede.

Thi bestemmes:

Statsaut. ejendomsægter MM frifindes.

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

Mikael Sjöberg