

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2014

I sag 206-2013

KK

mod

MM

[Adresse]

[By]

og evt

NN v/ VV

[Adresse]

[By]

Der blev afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 11. februar 2013 har KK indbragt ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden NN ved VV for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 14 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt ejerforholdene nærmere, dvs. om det var tale om vanhjemmel, f.eks. ved at rekvirere tingbogsattest eller bede sin kontraktspart om dokumentation for adkomst, efter klagerens første henvendelse den 8. juni 2012 samt ved at fortsætte med at annoncere ejendommen til salg.

Sagens omstændigheder:

Den 25. februar 2010 købte klageren sammen med sin kæreste ejerlejlighed 2 (nr. 18B) (hus) samt ejerlejlighed 3 (nr. 18A) (byggeret/have/grund) af Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009 (nu Finansiell Stabilitet) via tinglyst auktionsskøde.

I købsaftalen mellem klageren og Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009 henvises der til auktionsskødet:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Pantebrevesselskanbet af 2. juni 2009 transporterer herved til køber, den sælger tilkomne ret til som ufyldstgjort panthaver at få meddelt auktionsskøde på :

Matr.nr.: 1 TE [REDACTED] lejl nr. 02 fordelingstal: 213/537
[REDACTED]

Der er uenighed mellem parterne om, hvornår klageren henvendte sig på indklagedes kontor, idet indklagede mener, at det var den 19. maj 2010, mens klageren mener, at det var den 8. juni 2010.

Den 19. maj 2010 opdagede klageren, at byggeretten/byggegrund/have (herefter byggeretten) var sat til salg og blev annonceret af indklagede.

Klager og hans kæreste opsøgte indklagede og påtalte overfor denne, at byggeretten var inkluderet i deres køb, at byggeretten var udløbet sommeren 2008 og ikke længere var tinglyst, at en fornyelse ville forudsætte, at ejerforeningen godkendte en fornyelse på generalforsamling, samt at indklagede skulle fjerne tilsalgs-materiale placeret i butikken.

Klager bad indklagede dokumentere sælgers ejerskab.

Det viste sig, at det stod uklart, om byggeretten/byggegrund havde været inkluderet i klagerens køb af ejendommen.

Østre Landsret slog den 21. december 2012 fast, at klagerens køb havde omfattet byggeretten under henvisning til købsaftalens klarhed:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder, at der ikke er grundlag for at forstå købsaftalen på anden måde, end at [REDACTED] købte ejendommen, sådan som den var blevet solgt på tvangsauktionen, hvilket ubestridt omfattede byggeretten.

Der består også efter bevisførelsen for landsretten en sådan uklarhed om forløbet ved de telefoniske drøftelser og den fremlagte accept fra [REDACTED] i mail af 24. februar 2010, at det ikke, når henses til købsaftalens klare udformning, kan anses for bevist, at parterne havde aftalt, at overdragelsen af ejendommen skete uden byggeretten.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Finansiell Stabilitet A/S skal betale sagsomkostninger for begge retter til [REDACTED] og [REDACTED]. Der skal, som anført af [REDACTED] og [REDACTED] tages udgangspunkt i en sagsværdi på 1.000.000 kr. Sagens omkostninger fastsættes herefter i alt til 152.900 kr. Beløbet omfatter udover 27.900 kr. betalt i retsafgifter for byretten 125.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

En potentiel køber, PP, med en advokat, BB, som rådgiver, henvendte sig til indklagede, men endte med at opgive købet.

Klager var ved aftalens indgåelse kæreste med den nuværende ejer af ejendommen. Klageren har per 23. marts 2013 overdraget sin ejerandel til den nuværende ejer, som er klagers tidligere samlever, med tilbagevirkende kraft til overtagelsesdagen 1. maj 2010, idet parret ikke længere er sammen.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klageren har bl.a. anført, at indklagede burde have undersøgt ejerforholdene nærmere, efter klageren havde henvendt sig, samt at annonceringen af ejendommen burde være standset på grund af klagerens indsigelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klageren har endvidere anført, at han undrer sig over, at indklagede påstår, at de ikke havde været involveret i salget af ejerlejlighed 2 (nr. xx), når de havde et til-salg-skilt liggende i ejendommen, samt at de udleverede nøgler til potentielle købere og håndværkere.

Byggeretten var på daværende tidspunkt udløbet og ville skulle revitaliseres. En revitalisering ville kræve en godkendelse fra ejerforeningens generalforsamling, jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 4.

Afslutningsvist har klageren anført, at han var medejer af ejendommen, da hændelserne, der førte til klagen, skete, og at han af den grund har retlig interesse.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han og den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har forholdt sig loyalt til sin kontraktspart, Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009, og har overholdt lov om omsætning af fast ejendom § 14 om undersøgelsespligt.

Indklagede har i ingen andre tilfælde haft anledning til at drage deres adkomstforhold i tvivl.

Indklagede har endvidere anført, at klageren ganske rigtigt henvendte sig og bad om tingbogsattest, men der har ikke siden været kontakt. Indklagede har dog kendskab til, at der var korrespondance mellem Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009 og klageren.

Indklagede har anført, at sælgers adkomst fremgik tydeligt af diverse dokumenter. Derudover havde Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009 ansøgt ved deres advokat Hillerød Kommune om genoptagelse af tilladelse (nyt byggeandragende), og kommunen fortsatte behandlingen af denne byggetilladelse mv. i den pågældende periode.

Indklagede har endvidere anført, at der ikke foreligger en separat tinglyst adkomst til ejerlejlighed 3 (nr. 18A).

Derudover har indklagede anført, at klagerens fremsendelse af auktionsskøde og tingbogsattest ikke vedrører indklagede:

Med klagers 2. brev af 23.05.2013 fremsendes tre dokumenter – dennes købsaftale med Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009, Auktionsskøde med tinglysning 21.05.2010 samt tingbogsattest 16.11.2010. Disse dokumenter har vi ikke tidligere kendskab til, og mener i øvrigt ikke disse vedrører os – [REDACTED], idet disse dokumenter hører til en handel som vi slet ikke har været involveret i. Vi skal imidlertid bemærke at alle dokumenter samstemmende identificerer én og samme enhed – nemlig : 1) [REDACTED] 2) Ejerlejlighed 2 og 3) Fordelingstal 213/537. I forbindelse med moderejendommens opdeling i tre ejerlejligheder blev fordelingsstallene for lejlighed 2 anført til 213/537 og for lejlighed 3 til 136/537.

Indklagede afviser, at der skulle fremgå af foreningens vedtægter, at en revitalisering af byggeretten kræver generalforsamlingens godkendelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har endvidere anført, at for så vidt angår opbevaring og udlevering af nøgler, var det alene en service til Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009, og det var således ikke udtryk for, at indklagede var involveret i salget af lejlighed 18B.

Indklagede mener i øvrigt ikke, at klageren er forbruger, hvilket fremgår af diverse hits på internettet og klageren opførte sig snarere som professionel rådgiver for den nuværende ejer.

Endeligt har indklagede anført, at klageren desuden har overdraget ejendommen til sin tidligere samlever med tilbagevirkende kraft til den 1. maj 2010. Klageren har derfor ikke adkomst. Indklagede har fremlagt en række dokumenter til sagen, som skulle underbygge dette, herunder seneste tingbogsattest vedrørende lejlighed XX, udskrevet den 7. januar 2014 samt mail af den 16. juni 2013 fra klagerens forhenværende samlevers rådgiver til Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009's/ Finansiell Stabilitets advokat.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvist anser nævnet klager som forbruger i lov om omsætning af fast ejendoms forstand.

Nævnet finder, at klageren har den fornødne retlige interesse i klagen, idet han var medejer af ejendommen på tidspunktet for hændelserne, der førte til klagen.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 14, skal en formidler i fornødent omfang foretage undersøgelse samt indhente og kontrollere oplysninger.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler under hensyntagen til den anden part skal varetage sin opdragsgivers interesser. Indklagede skal således som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, 1. pkt., at en formidler skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser.

I forbindelse med et nyt salgsopdrag skal sælgers ejendomsmægler indhente en række oplysninger, der er nødvendige for salgsarbejdet.

Blandt disse oplysninger indgår en tingbogsattest til sikring af bl.a. sælgers adkomst.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ikke indhentede en tingbogsattest.

Det fremgår imidlertid af sagen, at en tingbogsattest konkret ikke havde givet oplysninger om adkomsten til jordstykket, der måtte træffes en afgørelse herom ved domstolene.

Den omstændighed, at indklagede ikke forsøgte at indhente en tingbogsattest er i sig selv kritisabel og i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

På denne baggrund finder Disciplinærnævnet, at ejendomsmægler MM har overtrådt reglerne i lov om omsætning af fast ejendom om god ejendomsmæglerskik, hvorfor han tildes en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, og ejendomsmæglervirksomheden NN v/ VV tildes en advarsel.

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

Mikael Sjöberg