

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 333 – 2015-12618

AA v/ adv. BB

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 12. oktober 2015 har AA v/ adv. BB indbragt ejendomsmæglerne EE, FF, GG og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klager har dog efterfølgende afgrænset klagen til alene at omfatte ejendomsmægler og indehaver CC og ejendomsmæglervirksomheden DD.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at skrive ind i købsaftale, at klager som køber skulle betale tinglysningsafgift samt ved ikke at sørge for begrænsning af størrelsen af tinglysningsafgift.

Sagens omstændigheder:

Klager købte ejendommen, [adresse], [by].

I forbindelse med efterbehandlingen af købet opstod der uoverensstemmelser mellem ansatte hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD og klagers advokat om indhold og formulering af købsaftalen.

To eksisterende ejerpanterbreve i ejendommen skulle forhøjes til i alt 46.000 kr.

Forhøjelsen blev udarbejdet således, at det ene pantebrev blev forhøjet til 36.000 kr. mens det andet på 10.000 kr. skulle gældsøvertages af klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parterne var uenige om, hvem der skulle afholde omkostningerne i denne forbindelse.

Af købsaftalens pkt. 11 om 'Individuelle Vilkår' fremgik følgende:

"Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening

Køber er bekendt med og accepterer, at ejerpantebreve samlet stort kr. 25.000, som ligger til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, i forbindelse med handlen skal forhøjes til kr. 46.000. Alle udgifter i forbindelse med forhøjelsen betales af sælger, og er køber uvedkommende."

Af DE's Standardvilkår til købsaftaler fremgår følgende vedr. ejerlejligheder:

[....]

Ejerforeningens sikkerhed

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og krav herom vil blive rettet ved denne handel, eller at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil som omkostning i forbindelse med handlen. Evt. omkostninger i forbindelse med tinglysning af rykningspåtegning på eventuelle tinglyste afgiftspantebreve afholdes dog af køber.

Køber betaler eventuelle overtagelsesomkostninger for allerede tinglyst sikkerhed.

Ejerlejligheden sælges med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vaskeri- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m.

[....]"

Den 30. september 2015 gjorde klager indsigelse mod, at klager skulle afholde udgifter til henholdsvis overtagelse af det ene pantebrev herunder udgift til advokat samt en tinglysningsafgift. Klager henviste til, at købsaftalens pkt. 11 var en fravigelse af standardvilkårene.

Den 30. september 2015 svarede indklagede, at standardvilkårene ikke var fraveget, og køber derfor skulle afholde udgifter til overtagelse af lån.

Godkendelse af købsaftalen skete den 11. september 2015.

I forbindelse med salget af ejendommen blev der sendt oplysninger fra ejerforeningens administrator.

I disse oplysninger var der anført følgende:

"[....]

1.3 Sikkerhed til ejerforeningen:

I henhold til vedtægtens § 15 skal sikkerhed til ejerforeningen udgøre mindst et års ydelse i form af et ejerpantebrev. Ejerbrev skal for denne ejerlejlighed således udgøre kr. 46.000 kr.[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagedes fremgangsmetode i forbindelse med forhøjelsen var til skade for klager, idet den medførte ekstraomkostninger i form af 1.660 kr. i tinglysningsgebyr samt salær til advokaten for at foretage debitorskiftet.

Indklagede havde telefonisk oplyst, at administrator havde krævet, at begge pantebreve skulle forhøjes.

Indklagede har ikke fulgt den almindelige metode for koncipering af aftaler, idet man i købsaftalen har fraveget standardvilkårene uden at gøre opmærksom på det.

Indklagede:

Indehaver og ejendomsmægler CC, som har svaret på egne vegne og på vegne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed, har bl.a. anført, at ejendommens administrator ikke havde ytret ønske om, at sikkerheden skulle tinglyses som et enkelt ejerpantebrev. Hvis det havde været tilfældet, ville dette antageligt være anført i administrationsskemaet.

Indklagede kunne derfor ikke træffe et valg om sammenlægning af de to pantebreve, når ejerforeningen havde valgt, at der skulle være to.

Det fremgik desuden af tingbogsattesten, at der var to ejerpantebreve.

En aflysning af det ene pantebrev kunne eventuelt medføre forsinkelse af berigtigelsen. Derudover ville en aflysning næppe være uden omkostning, som klagers advokat har anført.

En aflysning af det ene pantebrev ville endvidere betyde, at det andet skulle forhøjes til 31. 000 kr., og der kunne ikke overføres stempel, hvilket ville være en yderligere omkostning for sælger.

Standardvilkårene pkt. 11 er ikke fraveget. Indklagede har alene præciseret i købsaftalen, at der var flere pantebreve, samt at disse skulle forhøjes, og at denne udgift var køber uvedkommende.

Det var advokatens opgave at beregne omkostninger til berigtigelse og debitorskifte. Oplysninger om kontantbehov fremgik af salgsopstillingen, og klagers advokat burde derfor have taget højde for disse i forbindelse med godkendelsen af aftalen i sin helhed. Advokaten kunne have stillet krav eller spørgsmål.

Advokatens sagsbehandling har medført mislykkede forsøg på prøvetinglysning.

Nævnets bemærkninger

Sekretariatet har rettet henvendelse til ejendommens administrator og forespurgt, om denne havde udtrykt ønsker eller holdning vedrørende sammenlægning af de to pantebreve. Administrator har oplyst, at man ikke havde ytret ønsker herom, og der var således ikke noget problem i, at pantebreve blev sammenlagt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det ligger heri, at ejendomsmægleren har undersøgelsespligt, når der er tvivlsspørgsmål, der kan eller bør afklares, for at oplysningerne er fyldestgørende.

Det fremgår af standardvilkårene at i tilfælde af, at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil.

Dette medfører, at sælger skal afholde omkostninger til fx købers advokat, når det er denne, der udfører opgaven.

Det fremgår videre, at eventuelle omkostninger i forbindelse med tinglysning af rykningspåtegning på eventuelle tinglyste afgiftspantebreve afholdes dog af køber. Dette vil sige, at tinglysningsafgiften i forbindelse med debitorskiftet skal afholdes af køber.

Af den konkrete købsaftale fremgår det, at alle udgifter i forbindelse med forhøjelsen betales af sælger og er køber uvedkommende. Dette er en uheldig formulering, som kan give anledning til misforståelse og konkret har gjort det.

Indklagede kunne have taget kontakt til såvel klagers advokat som til ejendommens administrator og forespurgt, om de to pantebreve kunne og skulle samles til et enkelt.

På den anden side kunne klagers advokat have stillet denne sammenlægning af pantebrevene som en betingelse for advokatens godkendelse af aftalen.

Samlet finder nævnet ikke, at indklagede har handlet i strid med nævnte bestemmelser eller har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder endvidere ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg