

Den 8. oktober 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 440 – 18/00839

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

mod

Ejendomsmægler CC

[adresse]

[adresse]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [CVR nr.]

[adresse]

[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 12. januar 2018 har AA og BB ved advokat EE indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst de oprindelige klagerne, at en servitut ikke kunne fremskaffes.

Klagen blev den 26. april 2018 trukket tilbage af klagerne.

Af de specielle bemærkninger til § 52, i lov om formidling af fast ejendom m.v., følger det at:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 7. juni 2018 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at forsætte sagsbehandlingen.

Klagerne meddelte efterfølgende, at de ikke ønskede at blive hørt yderligere i sagen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD ApS havde ejendommen beliggende [adresse] til salg.

Af en salgsoptilling dateret den 24. juli 2016 var indklagede ejendomsmægler CC anført som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget.

Den 10. juni 2016 fremsendte de oprindelige klagere (herefter blot omtalt som klagere) et købstilbud lydende på 2.700.000 kr. Købstilbuddet var betinget af en række forbehold herunder:

- ”1. Køber forbeholder sig at der kan gives dispensation for lokalplanen til opførelse af dobbelthus eller der kan tillades udstykning til 2 grunde
a. Dette forbehold skal være afklaret senest 15/9 2016 via købers dispensationsansøgning til [kommune] Kommunalbestyrelse.
2. Mægler bedes venligst fremskaffe udskrift af de på ejendommen tinglyste servitutter fra 21.08.1923 og 27.10.1954, der ikke må give anledning til bemærkning i relation til købers planer for udstykning og byggeri.
3. Køber forholder sig at handlen og byggeprojekt kan godkendes i sin helhed af købers rådgiver og købers bank. Dette forhold skal være afklaret senest 1. oktober
4. Sædvanlig forbehold for køb af byggegrund, hvor der gives 20 dage for købers undersøgelse af jordbundsforhold, denne frist træder i kraft fra positiv svar på pkt. 1
(...)”*

Den 20. juni 2016 fremsendte klagerne et nyt købstilbud lydende på 2.900.000 kr. Købstilbuddet var stadig betinget af samme forbehold, som buddet af 10. juni 2016.

Den 24. juli 2016 underskrev klagerne købsaftalen.

I købsaftalen var der under aftalens punkt 11 bl.a. indsat følgende vilkår:

”Manglende servitutter:

Køber gøres opmærksom på, at flg. Servitutter ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen:

21.08.1923 Dok om bebyggelse benyttelse

Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servitutternes nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

(...)

Dispensation fra lokalplanen:

Køber forbeholder sig at der kan gives dispensation fra lokalplanen til opførelse af dobbelthus eller at der kan tillades udstykning til 2 grunde. Dette forhold skal være afklaret senest 15/9 2016 via købers dispensationsansøgning til [kommune] kommunalbestyrelse. Sælger giver i den forbindelse fuldmagt til at køber på sælgers vegne kan ansøge om udstykning.

Overtagelsesdagen fastsættes til 3 mdr efter nærværende handel er blevet endelig, dog tidligst 1/1-2017 og senest den 1. april 2017. Tilsvarende rykkes frist for garanti udbetaling til senest 8 dage efter at handlen er endelig.

(...)

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen hvis køber senest 20 dage efter kommunalbestyrelsens accept af udstykning af grunden giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler samtidigt med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstraundersøgelse (jf. SBI ansvisning nr 231)/piloting. (...)"

Den 27. juni 2016 underskrev sælgeren købsaftalen.

Den 22. september 2016 fremsendte klagerne nedenstående mail til sælger og til indklagede ejendomsmægler c.c.:

" [kommunens] udvalg for Teknik & Miljø har på deres møde i går aftes tiltrådt forvaltningens anbefaling om at der ydes dispensation fra lokalplanen til udstykning af ejendommen

(...)

Vore rådgivere, bank og juridisk har ingen Indsigelser til handlens gennemførelse. Tilbage er så, at vi nu har 20 dages frist til at få jordbunden undersøgt. I den anledning har jeg kontaktet [byggefirma] som via deres samarbejdspartner vil igangsætte jordbundsundersøgelse.

Du vil blive kontaktet for at aftale tid.

Såfremt dette ikke giver anledning til bemærkninger inden 12/10/2016 er handlen endelig pr denne dato. Næste dato bliver købesums garanti for restkøbesummen 2.820.000 inden 8 dage d.v.s. 20/10/2016. Overtagelsesdato er i.h.t. købsaftalen fastsat til 3 mdr. efter endelig handel dog tidligst 1/1/2017 og senest 1/4/2017. Jeg foreslår således, at endelig overtagelsesdato bliver 12/1/2017 eller senere såfremt du ønsker dette."

Den 11. oktober 2016 fremsendte den ene klager nedenstående mail til sælger og indklagede ejendomsmægler c.c.:

"I forlængelse af min mail af 22. september skal Jeg hermed oplyse at resultater af jordbundsundersøgelsen nu foreligger. Der er tale om normale jordbundsforhold, som ikke giver anledning forøgede funderingsomkostninger.

Handlen er således nu endelig. Dato for garanti for restkøbesum kr. 2820000 bliver således 20-10-2016 Overtagelsesdato fastsættes til 12-1-2017"

I forbindelse med udmatrikuleringen af ejendommen blev klager af landsinspektøren gjort opmærksom på, at servitutter, som ikke er at finde i tingbogen kan fremskaffes hos Rigsarkivet.

Landsinspektøren bestilte herefter, på klagers opfordring, den pågældende servitut fra Rigsarkivet.

Den 4. april 2017 fremsendte Rigsarkivet servitutten til landsinspektøren.

Af servitutten fremgik det bl.a. at der på parcellens samlede areal kun måtte opføres én beboelsesbygning, uanset om parcellen senere måtte blive udstykket i flere parceller.

Klagerne søgte efterfølgende [kommune] om dispensation til at opføre et dobbelthus på ejendommen.

Den 25. oktober 2017 blev ansøgningen om opførelse af dobbelthus afslået.

Den 3. december 2017 sendte klagerne nedenstående mail til indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed:

”I denne handel, hvor vi i.h.t. købsaftale af 27.07.2016 køber ejendommen [adresse] er det min opfattelse, at du som ansvarlig mægler har tilsidesat dine pligter ifølge loven om god ejendomsmægler skik ved ikke i forbindelse med fremskaffelse af ejendommens dokumenter at fremlægge servitut af 21.08.1923.

Ved vor første henvendelse af 10.7.2016 hvor vi fremsatte købstilbud stor kr. 2.700.000 forbeholdt vi os, at den fulde ordlyd af servitutterne blev fremlagt.

Ligeledes fra første henvendelse gjorde jeg det klart at det var min hensigt at udstykke grunden alternativt opnå dispensation til opførelse dobbelthus.

I Landinspektørens behandling af udstykningssagen fremskaffede han via henvendelse til Rigsarkivet den 28-4-2017 servitutten af 21.08.1923. (...)

Servitutteksten forhindrer, at dispensation til udstykning kan bruges til noget idet der ikke kan bebygges og da [kommune] samtidig har afvist dispensation til opførelse af dobbelthus er vi således havnet i den ulyksalige situation at vor forudsætning for at købe ejendommen er bortfaldet (...)

Den 7. december 2017 svarede indklagede ejendomsmægler på klagers mail af 3. december 2017. I mailen beklagede indklagede ejendomsmægler situationen og foreslog klager at mødes for at situationen kunne drøftes.

Den 16. december 2017 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler hvoraf det bl.a. fremgik:

”(…)

Her blot en kort opsummering af vor snak.

Jeg opfattede det således, at der enighed om at den nævnte servituttekst ikke af mægler er fremskaffet i forbindelse med handlen.

Vi drøftede forskellige løsninger på udstykning/ dobbelthus i forhold til servituttekst og gældende lokalplan, hvor du bl.a. fremlagde en udstykningscase fra 1999 på [adresse]. I denne

sag har kommunen valgt at lade den nævnte servitut aflyse på ejendommene i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 322 i år 2000.

Endelig snakkede vi om mulighederne for at opnå naboerklæringer fra de ca. 50 - 60 naboer i en radius af 150m, herunder om der skal være 100 % tilslutning.

Du nævnte at sagen er fremlagt for forsikringselskab og at du har behov for at drøfte sagen med deres jurist.

Ligeledes har vi behov for en nærmere snak med landinspektør om naboerklæringer og med advokat om bl.a. principper for opgørelse af tab samt afklaring af sagens videre forløb.

(...)”

Den 20. december 2017 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager hvori det bl.a. var anført at:

”(...)”

Omkring om jeg mener jeg har gjort mig skyldig i den opståede situation, så er jeg ikke helt enig. Jeg mener jeg at du selv qua dit tidligere job som mægler og som ansat i en kreditforening har haft stor viden generelt om boligforhold. Du vidste godt at servitutten eksisterede idet du specifikt efterspurgte den, og at der i købsaftalen specifikt var skrevet at du/rådgiver selv skulle rekvirere og få rådgivning herom. Du skriver afslutningsvis i mail efter kommunen har godkendt jeres projekt, at alt er godt og at dine rådgivere, bank og juridisk har godkendt. Jeg syntes derfor ikke at jeg på nogen måde har forsøgt at skjule noget, eller fortiet noget.

Om end jeg ikke mener at have skyld, så vil jeg gerne pr kulance tilbyde jer såfremt i beslutter at afhænde boligen at forestå salget uden beregning for mæglerarbejdet.

(...)”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

De oprindelige klager har ved advokat EE bl.a. anført, at ejendommen blev erhvervet med henblik på udmatrikulering i to selvstændige matrikler således, at der kunne opføres og sælges en selvstændig grund med et hus på.

Klagerne betingede sig at servitut 21.08.1923 blev fremskaffet. Indklagede ejendomsmægler oplyste klagerne at servitutten ikke kunne fremskaffes. Det viste sig imidlertid, at servitutten kunne fremskaffes hos Rigsarkivet.

Servitutens indhold er reelt til hinder for udstykningen, idet den forbyder at der opføres flere bygninger.

Når indklagede oplyste klagerne, at servitutten ikke kunne fremskaffes, valgte klagerne at stole herpå og indgik derfor handlen på de vilkår.

Ejendomsmægleren har vildledt og rådgivet klagerne forkert og ladet klagerne gennemføre en handel uden den pågældende servitut, velvidende at klagerne ved erhvervelsen betingende sig modtagelsen heraf. Ejendomsmægler har bildt klagerne ind, at servitutten ikke findes, og derfor ikke kan

fremlægges, ligesom ejendomsmægleren lader køber underskrive en ansvarsfraskrivelse imod bed-revidende.

En ejendomsmægler skal udføre sit arbejde omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Det er ikke i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik at oplyse klager, at en servitut ikke kan fremskaffes, når den vitterligt kan fremskaffes på Rigsarkivet. Servituten kunne ikke findes på tinglysning.dk, men kunne fremskaffes på anden vis, og ejendomsmægleren lod klager forstå, at det ikke var muligt. Indklagede har derfor vildledt klageren.

Klager har bedt om at få servituten allerede inden køkets indgåelse, og ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, hvorfor indklagede har overtrådt sin oplysningspligt.

Netop fordi køber erhvervede ejendommen med henblik på udmatrikulering i to matrikler, og opførelse af en yderligere bygning, hvilket ejendomsmægleren var bekendt med, og fordi køber bad om samtlige servitutter, har ejendomsmægleren tillige overtrådt sin undersøgelsespligt, ved ikke at have foretaget de nødvendige undersøgelser og kontroller, som var relevante og nødvendige i denne sag, med henblik på at sikre en betryggende regulering af forholdet mellem parterne og således at hand-lens efterfølgende berigtigelse var af ekspeditions-mæssig karakter.

Den ene af klagerne, BB, er ikke ejendomsmægler men bankmand og er ansat i FF A/S' erhvervsaf-delings. Købet gennemført som privatperson og i privat øjemed. Klagerne har ikke anvendt advokat i forbindelse med købet, men forestod selv handlens berigtigelse.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at han svarer på vegne af begge indklagede.

Indklagede vil gerne påpege, og henlede opmærksomheden på at sagen beror på en misforståelse imellem parterne om hvem der skulle foretage sig hvad, og at sagen imellem parterne er løst i min-delighed i fælles interesse. Klager har fået byggetilladelse fra kommunen og kan komme videre med sine planer.

Klager har en fortid i mæglerbranchen og har de seneste 10 år har arbejdet som leder i 2 større en-treprenørvirksomheder, og er i dag erhvervscenterchef hos FF.

På baggrund af klagers store indsigt og viden om byggeproces, og byggesags håndtering, herunder indhentelse af diverse dokumenter og forståelse heraf, blev det aftalt mundtligt med klager, at han selv samtidig med byggeansøgning hos kommunen skulle indhente servitut hos rigsarkiv, idet kla-ger ønskede at lukke handlen hurtigt og ikke ville afvente vores ekspedition af dette, hvilket var årsagen til at indklagede ikke indhentede servituten, og i stedet, ifølge aftale med klager, indsatte Dansk Ejendomsmæglerforenings standard tekst om "ej muligt at fremskaffe servitut".

Set i bagklogskabens klare lys erkender indklagede at var det forkert, samt at teksten i forbeholdet ikke var helt passende og ej heller klart beskrev aftalen imellem køber og mægler.

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.

Nævnet anser de oprindelige klagere for værende forbrugere efter § 4, stk. 1, nr. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor at nævnet kan behandle klagen.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

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

Det følger af § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

Undersøgelsespligten omfatter blandt andet, at ejendomsmægleren skal indhente alle servitutter på en ejendom og undersøge indholdet nærmere med henblik på at oplyse forbrugeren om indholdet heraf. Kan en servitut fremskaffes er det en ejendomsmæglers pligt at fremskaffe den. Ansvarsfraskrivelsen om manglende information om manglende servitutter i købsaftalen pkt. 11, er derfor i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler CC har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og lovens §§ 25 og 46, stk. 1, ved ikke at have undersøgt om servitutten kunne fremskaffes og ved at have oplyst klagerne at servitutten ikke kunne fremskaffes.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC en bøde.

Det er tillagt skærpende betydning, at indklagede i købsaftalen havde anført den omtalte ansvarsfraskrivelse.

For at en ejendomsformidlingsvirksomhed skal kunne i falde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2, kræver det af virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt.

På det foreliggende grundlag, finder nævnet ikke anledning til at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar.

Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 40.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, 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