

J.nr. 2021-0095 UL/li

København, den 4. januar 2022

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 3. maj 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har begået fejl i forbindelse med salg af en ejendom, hvorpå der var tinglyst en forkøbsret.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde et fritidshus til salg, som klagerne ønskede at købe.

På ejendommen var tinglyst en servitut om forkøbsret/tilbagekøbsret.

Af servitutten fremgik bl.a.:

Forkøbsret

Forkøbsret

Der meddeles [person], Holdingsselskabet [...], Ejendomsselskabet [...] eller Anlægsgartnerfirmaet [...] forkøbsret til ejendommen.

Påtaleberettigede ifølge servitutten var personen og de tre selskaber.

J.nr. 2021-0095 UL/li

Den 30. september 2020 skrev indklagede til den påtaleberettigede ifølge servitutten, at ejendommen var ved at blive solgt for 1,75 mio. kr., og at han skulle oplyse, om han ville benytte sin forkøbsret. Indklagede anførte videre:

”Hvis I ikke vil gøre brug af jeres forkøbsret på ejendommen, går jeg ud fra at I er indforstået med at servitutten omkring forkøbsret/tilbagekøbsret aflyses af ejendommen, når ejendommen er handlet.”

Den 2. oktober 2020 svarede den påtaleberettigede, at han ikke ønskede at gøre brug af forkøbsretten.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælger samme dag købte klagerne ejendommen for 1,75 mio. kr. til overtagelse den 1. november 2020.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Forkøbsret

Det er afklaret at [...] ikke ønsker at gøre brug af deres forkøbsret til ejendommen.

Servitut nr. 8 Forkøbsret/tilbagekøbsret

Sælger sørger for at afløse ovennævnte servitut snarest muligt efter skødet er tinglyst, og inden den 01.12.2020 såfremt de påtaleberettigede vil medvirke hertil. Såfremt de påtaleberettigede vil medvirke til afløsning af servitutten og sælger ikke har afløst servitutten inden den 01.12.2020 er køber berettiget til at iværksætte servitutten afløst på sælgers regning. Der må tilbageholdes et beløb på kr. 5.000 i købesummen indtil servitutten er afløst.

Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne fik udleveret kopi af servitut nr. 8 og af den påtaleberettigedes brev om, at forkøbsretten ikke ønskedes gjort gældende.

I salgsoptstilling af 2. oktober 2020, som hørte til købsaftalen, var det tillige oplyst, at der var tinglyst en servitut nr. 8 om forkøbsret/tilbagekøbsret.

Den 26. oktober 2020 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

J.nr. 2021-0095 UL/li

Jeg har tidligere i dag talt med [mægler] omkring underskrivning af skøde, da vi blev lovet dette i sidste uge. Jeg ringer derfor til hende for at høre, hvor langt dette er, da [bank] nu rykker for skødet.

[Mægler] oplyser mig så i dag, at [person] ikke ønsker at få servitut slettet omkring forkøbsret, som han ellers i mail tidligere har givet udtryk for.

Vi er meget forundret over dette, og vil derfor gerne i dag have en tilbagemelding på, hvordan vi står, da vi under ingen omstændigheder ønsker, at han fortsat skal have forkøbsret.

Den 27. oktober 2020 skrev klagerne på ny til indklagede bl.a.:

Som oplyst [...] i eftermiddags kl. 16.30, kan skødet ikke underskrives, da det stadig fremgår servitut om forkøbsret respekteres. Skødet kan ikke godkendes af os og af vores rådgiver.

Som oplyst [...], er vi nødsaget til at lade [klagerens advokat] overtage sagen, såfremt der ikke kommer afklaring omkring aflysning af servitut. Fristen er som oplyst til [indklagede] onsdag den 28. oktober kl. 12.00.

Den 28. oktober 2020 skrev klagerens advokat til den påtaleberettigede person ifølge servitutten bl.a.:

Du har tidligere været tildelt en forkøbsret til ejendommen af den forrige ejer. Forkøbsretten er tinglyst på ejendommen ved deklaration af 29.11.2012.

Ved mail den 2.10.2020 til [indklagede] har du frafaldet at gøre din forkøbsret gældende og tillige accepteret at være indforstået med, at deklarationen med forkøbsretten aflyses af ejendommen, når ejendommen er handlet.

[...]

Der er ikke holdepunkter i forkøbsretten til at statuere, at denne gælder videre end ved første salg af ejendommen. Udgangspunktet er, at en sådan mere vidtgående forkøbsret skal fremgå tydeligt, hvilket allerede er fastlagt i retspraksis.

Idet du har frafaldet at gøre forkøbsretten gældende, og idet du har accepteret at forkøbsretten derfor aflyses af ejendommen, skal jeg anmode om at du senest fredag den 30.10.2020 bekræfter, at du vil medvirke til aflysning af forkøbsretten.

Såfremt bekræftelsen ikke modtages rettidigt, er jeg instrueret i at udtage stævning mod dig ved [byretten] med påstand om anerkendelse af, at forkøbsretten ikke længere kan gøres gældende, og at du har pligt til at medvirke til aflysning af deklarationen indeholdende forkøbsretten.

Den 29. oktober 2020 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Jfr. mail af 27. oktober kl. 20.14 til [indklagede], er sagen vedrørende køb af fritidsejendom på adressen [...], overgået til advokat [...].

Da det har måtte være en nødvendighed, at lade sagen overgå til advokat [...], vil vi i den forbindelse gøre opmærksom på, at det herved vil være [indklagede], som måtte hæfte for de fremtidige sagsomkostninger forbundet hermed.

Indklagede svarede bl.a.:

J.nr. 2021-0095 UL/li

Vi bekræfter hermed modtagelsen af jeres mail.

Vi gør opmærksom på at vi IKKE hæfter for jeres fremtidige sagsomkostninger forbundet med nærværende sag.

Den 4. november 2020 skrev den påtaleberettigede ifølge servitutten til indklagede bl.a.:

Undertegnede bekræfter hermed, at hverken jeg eller følgende selskaber ønsker at benytte den tinglyste forkøbsret, på nuværende tidspunkt. [...]

[Person og 3 selskaber] ønsker dog fortsat at bibeholde den tinglyste servitut, forkøbsret/tilbagekøbsret på ejendommen, fremadrettet.

Klagernes advokat rådgav klagerne til at underskrive skødet, således at klagerne sikre sig ejerskab til ejendommen. Klagerne kunne søge servitutten aflyst, eventuelt via retssag mod den påtaleberettigede ifølge servitutten.

Den 4. november 2020 oplyste klagerne til indklagede, at de nu havde underskrevet skødet.

Handlen blev herefter gennemført.

Den 7. februar 2021 klagede klagerne over forløbet til indklagede. Klagerne anførte, at indklagede skulle betale samtlige sagsomkostninger til advokat og andre udgifter til retssagen mod den påtaleberettigede ifølge servitutten.

Den 24. februar 2021 svarede indklagede, at der ikke var grundlag for, at indklagede skulle være erstatningsansvarlig over for klagerne, idet klagerne inden underskrivelsen på købsaftalen var blevet gjort særligt opmærksom på forkøbsretten. Handlen var endvidere betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed, men klagerne valgte ikke at have egen rådgiver i handlen.

Klagerne har tillige indgivet klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere, der har afsagt kendelse i sagen den 25. oktober 2021. Af Disciplinærnævnets kendelse fremgår, at indklagede har imødegået klagernes oplysning om, at indklagede har udtalt, at det ville være en formssag at få den tinglyste forkøbsret slettet. Det fremgår videre af kendelsen bl.a.:

J.nr. 2021-0095 UL/li

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet er ikke blevet forelagt en kopi af den tinglyste servitut med ordlyden af forkøbsretten. I brev af 28. oktober 2020 fra klagerens advokat til GG gengives ordlyden af servitutten imidlertid. Nævnet lægger herefter til grund, at ordlyden af forkøbsretten er følgende: *"Der meddeles GG, HH ApS, II ApS eller JJ A/S forkøbsret til ejendommen."*

På denne baggrund, og sammenholdt med formuleringen mail af 30. september 2020 fra FF til GG, lægger nævnet til grund, at forkøbsretten indebar, at de påtaleberettigede kunne erhverve ejendommen, mod at modsvare et købstilbud på ejendommen. Derved forstås, at den/de påtaleberettigede skulle forelægges de vilkår, som en sælger og en interesseret køber var blevet enige om. Det er således ikke muligt, at afklare forlods, om en påtaleberettiget ønsker at gøre sin forkøbsret gældende, førend der foreligger et konkret tilbud.

Nævnet bemærker, at det af købsaftalens punkt 11 er anført, at sælger ville søge at aflyse forkøbsretten, såfremt påtaleberettigede ville medvirke hertil. På det foreliggende grundlag findes de indklagede at have forsøgt at medvirke til en aflysning af den tinglyste forkøbsret, men at påtale berettigede ikke ønskede at medvirke hertil.

Da forholdet om forkøbsrettens mulige aflysning fremgår af købsaftalens punkt 11, finder nævnet, at klager var eller burde have været bekendt med, at der var en risiko for, at påtaleberettigede ikke ønskede, at medvirke til aflysningen af forkøbsretten. Nævnet bemærker, at indklagede som ejendomsmægler for sælger, ikke kan rådgive klager, idet dette ville være i modstrid med § 26, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det forhold at klager har gjort gældende, at indklagede skulle have givet udtryk for, at forkøbsrettens aflysning var en formsag, kan ikke indgå i nævnets pådømmelse af sagen, da indklagede har modsagt dette, og der derved er tale om påstand mod påstand.

Herefter findes indklagede ejendomsmægler CC ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor hun frifindes.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede oplyste først klagerne om den tinglyste servitut om forkøbsret dagen før, klagerne skulle underskrive købsaftalen.

Først ½ time før underskrivelsen modtog klagerne fra indklagede den mail, som den påtaleberettigede ifølge servitutten havde sendt til indklagede. Af denne mail fremgik, at forkøbsretten ikke ønskedes gjort gældende. Indklagede oplyste herefter, at handlen kunne gennemføres, og at det kun var en formssag at få slettet servitutten.

Det viste sig efterfølgende, at der var problemer med at få afløst servitutten, idet rettighedshaveren ønskede, at den fortsat skulle være tinglyst på ejendommen. Det lykkedes således ikke for indklagede at få den slettet.

Klagerne har anlagt retssag mod rettighedshaveren ifølge servitutten for at få servitutten slettet. Denne retssag er ikke afgjort endnu.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede fik ejendommen til salg den 25. september 2020.

På tidspunktet for købsaftens indgåelse den 2. oktober 2020 havde indklagede endnu ikke modtaget skriftlig accept fra den påtaleberettigede ifølge servitutten om, at han kunne acceptere, at servitutten blev slettet fra tingbogen.

Købsaftalen blev gennemgået med klagerne og underskrevet på indklagedes kontor. Der blev i gennemgangen lagt særlig vægt på købsaftalens punkt 11, hvor der var indføjet afsnit om, at den påtaleberettigede ifølge servitutten ikke ønskede at gøre brug af sin forkøbsret, og at sælger skulle sørge for aflysning af servitutten, såfremt den påtaleberettigede var indforstået hermed.

Indklagede anbefalede klagerne at få deres egen rådgiver til at varetage klagernes interesser i handlen. I købsaftalen havde indklagede indføjet, at handlen var betinget af både købers rådgivers og banks godkendelse af handlen. Klagerne valgte imidlertid ikke at antage en egen rådgiver.

Indklagede kunne ikke før tidspunktet for købsaftalens underskrivelse have fået afklaret, om forkøbsretten ville blive benyttet. Den påtaleberettigede skal kende handlens vilkår for at kunne tage stilling til, om denne vil indtræde i handlen i stedet for klagerne. Indklagede kunne derfor ikke have handlet anderledes.

Nævnet udtaler:

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25 følger:

”Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.”

Af samme lov § 46, stk. 1, fremgår:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

Det hører til indklagedes pligter i forbindelse med et salg at indhente og undersøge de tinglyste servitutter for byrdefulde forhold og gøre både sælger og køber opmærksom på eventuelle byrdefulde vilkår.

J.nr. 2021-0095 UL/li

Indklagede har oplyst, at der ikke inden købsaftalens underskrivelse forelå afklaring af, hvorvidt den påtaleberettigede ifølge servitutten kunne acceptere, at servitutten blev aflyst.

Indklagede har i både købsaftale og salgsopstilling oplyst, at der var en servitut om forkøbsret. I købsaftalen er det videre oplyst, at sælger ville sørge for aflysning af servitutten, såfremt den påtaleberettigede ifølge servitutten ville medvirke hertil.

Klagerne var således forinden deres underskrivelse af købsaftalen bekendt med, at der var en servitut om forkøbsret, at den påtaleberettigede ikke ønskede at gøre brug af sin forkøbsret, og at der stadig var tvivl om, hvorvidt det kunne lade sig gøre at få servitutten aflyst.

Der er fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt indklagede mundtligt oplyste klagerne om, at det var en formssag at få servitutten aflyst. Nævnet må derfor afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Nævnet må derfor tillige afvise at tage stilling til, om indklagede har udført et mangelfuldt mæglerarbejde i forløbet.

Da sagen afvises fra nævnsbehandling, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen afvises fra nævnsbehandling.

Nævnet tilbagebetaler klagebyret på 250 kr. til klagerne.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand