

Den 5. juli 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 439 – 18/00831

AA

mod

Ejendomsmægler DD
[adresse 1]
[by 1]

og

Salg & vurdering BB
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC (CVR: ...)
[adresse 1]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7- februar 2017 har AA indbragt ejendomsmægler DD, salg & vurdering, BB og ejendomsmæglervirksomheden CC, 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at framelde klageren hos forsynings-selskabet og ved ikke at have udarbejdet et tillæg til købsaftalen i forbindelse med at dispositions-dagen blev rykket.

Sagens omstændigheder:

Klager havde antaget indklagede til at formidle salget af klagers ejendom beliggende [adresse 2], [by 2].

Indklagede ejendomsmægler DD var den ansvarlige ejendomsmægler jf. lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1.

Den 11. oktober 2017 blev købsaftalen underskrevet af køberne.

Den 14. oktober 2017 blev købsaftalen underskrevet af klager.

Det fremgår af købsaftalen at køber skulle overtage ejendommen den 1. februar 2018. Kontantprisen blev aftalt til 500.000 kr.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det, at klagerne fik dispositionsret over ejendommen den 3. januar 2018, forudsat at bestemmelserne i købsaftalens standardvilkår afsnit 2 var opfyldt.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det også at:

”Meddelelse om flytning til forsyningsselskaber:

Parterne gøres opmærksom på, at der i forbindelse med regeringens energiforlig er indført nye regler for, hvordan forsyningsselskaber i Danmark skal håndtere flytninger.

Pr. 1. marts 2013 skal fraflytning og tilflytning meddeles el-leverandøren senest 3 arbejdsdage og tidligst 2 måneder inden overtagelsesdagen/dispositionsretsdagen. Sælger eller dennes rådgiver sørger for at meddele fraflytning, og efter overtagelsesdagen/dispositionsretsdagen meddele måleraflæsninger til sælgers el-leverandør. Køber skal sørge for rettidigt at meddele tilflytning, og efter overtagelsesdagen/dispositionsretsdagen meddele måleraflæsninger til den af køber ønskede el-leverandør. I modsat fald vil køber automatisk få leveret forsyninger fra den forsynspligtige virksomhed.”

Af salgsopstillingen fremgik det, at køle/fryseskab, opvaskemaskine, komfur, vaskemaskine og tørretumbler medfulgte i handlen.

Af salgsprovenuet dateret den 16. oktober 2017 fremgik det af pkt. 3.2, at klager modtog en aftalt rabat pga. hurtig handel på 8.000 kr. inkl. moms.

Efter at klager og køberne havde underskrevet købsaftalen, havde klager en længere mailkorrespondance med salg & vurdering BB, hvori klager spurgte og fik svar på en lang række forhold heriblandt om bl.a. dispositionsret og salgsprovenu m.v.

Den 2. november 2017 skrev salg & vurdering BB til klager og spurgte og køberne kunne overtage fra den 13. november 2017.

Klager havde en række spørgsmål om den tidligere overtagelse, som alle blev besvaret af salg & vurdering BB.

Den 6. november 2017 bekræftede klager i en mail til salg & vurdering BB, at køberne kunne få dispositionsret til ejendom fra den 13. november 2017.

Den 13. november 2017 fik køber dispositionsret over ejendommen og konstaterede fejl på bl.a. komfuret.

På dispositionsdagen konstaterede køberne at komfuret i ejendommen ikke virkede.

Herefter havde klager og indklagede en længere korrespondance herom. Det blev bl.a. indhentet dokumentation på fejlen i komfuret og det blev drøftet om køberne skulle have kompensation over refusionsopgørelsen. Klager udtrykte i korrespondance også sin utilfredshed til sagsbehandlingen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun har solgt sin ejendom igennem indklagede. Der blev oprindelige aftalt overtagelsen pr. 1. februar 2018 og der blev givet et samlet afslag på 50.000 kr.

Klager var skeptisk overfor købernes ønske om tidligere dispositionsret, men valgte at acceptere. Der blev ikke lavet en tilføjelse til købsaftalen om at køberne fik dispositionsret tidligere end aftalt.

På dispositionsdagen reklamerede køberne over komfuret, køle/fryseskabet og brændeovnen. Klager har anført at det hele virkede.

Klager modtog efterfølgende en rykker for el fra [energiselskab]. Indklagede havde ikke meddelt klager flytning til forsyningsselskabet før den 21. november 2017, hvilket medførte, at klager skulle afholde udgiften hertil.

Indklagede lovede klager et nedslag i salæret, som klager ikke har fået.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler DD har bl.a. anført, at klageren accepterede at dispositionsretten blev rykket til den 13. november 2018.

Køber påtalte de defekte hårde hvidevarer, i forbindelse med overdragelsen på dispositionsdagen. Salg og vurdering BB var til stede, da fejlene opdages. Fejlene påtales overfor sælger, da hårde hvidevarer skal være funktionsdygtige ved dispositionsdagen. Det blev af indklagede foreslået, at køberne blev kompenseret over refusionsopgørelsen med 2.000 kr. Der blev på klager foranledning fremskaffet dokumentation for, at komfuret var defekt. Sagen om refusion er endnu ikke afsluttet.

Brændeovnen, som nævnes af klager, har køberne fået oplyst af en skorstensfejrer at de ikke må fyre i. Dette er køberne dog ikke gået videre med.

Det er sælger som jf. købsaftalen har ansvaret for at de medfølgende hårde hvidevarer er funktionsdygtige på dispositionsdagen. Indklagede har forsøgt at finde en mindelig løsning og har forsøgt at rådgive klager bedst muligt.

Det er korrekt, at indklagede for sent får indsendt meddelelse om flytning til klagers forsyningsselskab. Overtagelsesdagen på el blev efterfølgende ændret til 16. november 2017, hvorfor der var et

overlap på tre dage som klager hæftede for. Indklagede har overfor klager oplyst, at de afholder udgiften.

Det er korrekt, at klager blev lovet en salær/markedsføringsreduktion som følge af en hurtig handel. Dette har klager også fået, og reduktionen fremgår således både af fakturaen og salgsprovenuet.

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.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da indklagede salg & vurdering BB ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham personligt.

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.

Købsaftalen blev underskrevet af køberne den 11. oktober 2017, hvorefter klager underskrev købsaftalen den 14. oktober 2017. Efter indgåelse af købsaftalen, blev det mellem klager og køberne aftalt, at dispositionsretten kunne rykkes til den 13. november 2017 og ikke den 3. januar 2018 som det fremgik af købsaftalens pkt. 11. Som sagen er forelagt nævnet, er det uomtvisteligt, at klager accepterede at køberne kunne få tidligere dispositionsret end det var anført i købsaftalen.

Efter klagers accept af køberne kunne få tidligere dispositionsret, blev der ikke udarbejdet et tillæg til købsaftalen. Indklagede burde have udarbejdet et tillæg herom til købsaftalen.

Indklagede har erkendt, at meddelesen om klagers flytning for sent blev indmeldt til forsyningsselskabet. Dette burde indklagede have gjort samme dag som køberne fik dispositionsret over ejendommen.

For så vidt angår forløbet efter, at køberne havde konstateret fejl på de medfølgende hårde hvidevarer, finder nævnet, at indklagede har ageret som dette kunne forventes og har rådgivet klager tilstrækkeligt.

Ved ikke at have udarbejdet et tillæg til købsaftalen efter der blev aftalt ny dato for dispositionsretten har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer ejendomsmægler DD ansvaret herfor.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, DD, en advarsel.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar efter lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2. Den indklagede ejendomsmæglervirksomhed frifindes derfor.

Thi bestemmes

Klagen over BB afvises.

Indklagede ejendomsmægler DD tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, 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