

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 277 – 2014-5614

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 4. juli 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 9 og 13, stk. 1, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at sørge for fyldestgørende oplysninger om 1) medfølgende indbo, 2) indholdet af købsaftalen, samt 3) ved at have udleveret nøgler til andet end kreditvurdering.

Sagens omstændigheder:

Klager skulle sælge sit sommerhus beliggende [adresse] i [by], og i den forbindelse kontaktede de indklagede og indgik en formidlingsaftale.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at indbo skulle medgå.

I forbindelse med forhandlingen af ejendommen påtalte køberne, at en del af indboet (to stole), som fremgik af salgsmaterialet, ikke længere fandtes på ejendommen.

Klager indvilligede i at lade nogle andre stole samt nogle cykler indgå i aftalen i stedet.

Den 24. maj 2014 skrev køberne under på købsaftalen, som var dateret den 22. maj 2014.

Overtagelse af ejendommen var aftalt til den 1. juli 2014.

Efter underskrivelse af købsaftalen opstod der spørgsmål omkring grænserne for skellet, og klager bekostede en landinspektør til at sætte skelpæle og foranledigede, at de implicerede naboer skrev under på, at de ville respektere de nye skelpæle.

En deklaration blev siden udarbejdet og blev sendt til køberne den 4. juli 2014 sammen med den ønskede erklæring fra naboerne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 26. maj 2014 sendte indklagede sidste side af købsaftalen dateret den 22. maj 2014 med købernes underskrifter til klager og en hel købsaftale på 11 sider dateret den 26. maj uden underskrifter, samt opgørelse over salgsprovenu.

Klager skrev til indklagede, at hun ikke ønskede at underskrive, når hun ikke kunne se aftalen i sin helhed.

Den 26. maj 2014 foreslog klager, at der blev udarbejdet en ny købsaftale og tilføjede nogle ændringsforslag på købsaftalen i hånden.

Indklagede svarede og anbefalede, at der i stedet blev udarbejdet en allonge/et tillæg vedrørende spørgsmålet omkring grænserne for skellet.

Den 27. maj 2014 sendte klager sit udkast til en allongetekst.

Senere samme dag den 27. maj 2014 skrev klager til indklagede, at hun var utilfreds med samarbejdet og ville høre, hvordan og hvornår hun kunne udtræde af aftalen. Klager henviste til, at formidlingsaftalen var udløbet, og at indklagede ikke havde taget initiativ til forlængelse af den.

Under en telefonsamtale blev parterne enige om at fortsætte samarbejdet under den hidtidige formidlingsaftale.

Den 27. maj 2014 sendte indklagede et udkast til allongen til klager.

Klager var ikke tilfreds og foreslog derfor nogle ændringer.

Indklagede sendte en ny version af allongen.

Den 28. maj 2014 sendte indklagede sidste side af den tidligere version af allongen med købernes underskrifter.

Som svar bad klager om den underskrevne købsaftale samt den nye version af allongen i deres helhed og med underskrift.

Samme dag den 28. maj 2014 sendte indklagede hele købsaftalen dateret den 22.05 med købernes underskrifter samt den tidligere version af allonge af 27.05, der ikke var underskrevet.

Allongen i sin endelige form blev underskrevet den 29. maj 2014.

Efter aftalen var indgået, men før ejendommen var overdraget, lod klagerne indklagede beholde nøglen, så købernes bank kunne foretage en vurdering.

Indklagede brugte ligeledes nøglen, da køberne ønskede, at en elektriker to gange skulle undersøge elinstallationerne.

Indklagede var selv med under det ene besøg, mens hans kollega var med under det andet.

Klager blev ikke underrettet om elektrikerens.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at hun aldrig fik det skema, som skulle bruges til at angive, hvilke dele af indboet der ikke skulle indgå i aftalen, og at hun derfor ikke fik skrevet dette til indklagede, før aftalen blev indgået.

Klager havde i formidlingsaftalen tilkendegivet, at indbo skulle følge med i salget, men gjorde mundtligt indklagede opmærksom på, at der var to stole, som ikke skulle følge med.

Klager fjernede de to stole i april 2013 kort efter indgåelsen af formidlingsaftalen.

Da køberne protesterede over, at visse ting manglende, følte klager sig dårligt rådgivet af indklagede og følte sig presset til at lade flere andre ting indgå i handlen.

Indklagede sendte, trods flere påtaler, gentagne gange kun uddrag af købsaftalen, således at klager ikke kunne se aftalen i sin helhed og dermed ikke kunne se, hvad hun skrev under på.

Det samme gjaldt for en allonge.

Da klager spurgte, om hendes underskrift på købsaftalen var bindende, og at hun ikke havde fortrydelsesret, oplyste indklagede, at det var uden betydning, idet der var en allonge.

Indklagede har derfor givet klager ukorrekte oplysninger.

Efter aftalen var indgået, men ejendommen ikke var overdraget, havde klager alene ladet indklagede beholde nøglerne til ejendommen, for at realkreditselskabet skulle have adgang. Klager har ikke givet tilladelse til, at andre skulle have adgang. Herunder en elektriker.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, klager selv skulle udarbejde en liste over indbo, som ikke skulle følge med, men det gjorde klager ikke. Det er udgangspunktet, at al indbo indgår i aftaler om køb af sommerhuse. Der findes ikke et skema til formålet.

Det var indklagedes opfattelse, at klager havde læst formidlingsaftalen og var indforstået med indholdet af aftalen.

De to stole var til stede på ejendommen ved første fremvisning, men var fjernet ved anden fremvisning.

Klager undlod at orientere om grænserne for skellet, som lå anderledes, end hvad man umiddelbart kunne se.

Klager havde ejet naboejendommen før og burde have vidst, at der var problemer med skellet.

Efter at køberne havde underskrevet købsaftalen den 24. maj 2014, returnerede de kun underskriftsiden, som indklagede videresendte til klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den købsaftale af 26. maj 2014, som indklagede sendte til klager, var identisk med den af 22. maj 2014, som køberne havde underskrevet.

Køberne underskrev ved en fejl den tidligere version af allonge, som blev videresendt til klager. Siden fik indklagede den rette version, som indklagede kørte hen til klager for at aflevere.

Da indklagede bad klager vente med at underskrive købsaftalen, var det, fordi der var mulighed for at få et bedre tilbud fra den anden interesserede køber. Dette var en varetægelse af klagers interesser, og klager fik også et højere bud.

Klager var blevet oplyst om, at køber ønskede at få en elektriker til at se på ejendommen i forbindelse med oplysningen om, at købers kreditselskab skulle foretage en vurdering.

Fremmøde for nævnet

BB har den 7. september 2015 haft fremmøde for nævnet og forklaret kort om sagens hændelsesforløb. Han oplyste, at hele hændelsesforløbet skete over ganske få dage.

Der var to interesserede køberpar, som indklagede skulle jonglere imellem og indklagede havde meget travlt.

Det ene køberpar sprang fra. Måske blev klager nervøs, i hvert fald pressede klager på, for at handlen skulle gå igennem hurtigt.

På spørgsmålene, hvor mange gange elektrikerens var ude på ejendommen, og om han var der alene, svarede indklagede, at elektrikerens havde været der to gange. Den ene gang havde han selv været med, og den anden gang havde hans kollega CC været til stede.

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 omsætning af fast ejendom, § 9, skal en formidler med omsorg for begge parter interesser 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 opdragsgiver.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 13. stk. 1, 1. pkt., skal en formidler rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 15, stk. 2, skal en formidler varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Ved salg af sommerhuse følger indboet sædvanligvis med.

Parterne har givet modstridende oplysninger om rådgivningen i forbindelse med indboet. Da striden alene drejer sig om to stole, og klager ikke har dokumenteret, at eventuel manglende rådgivning har været til særlig gene for hende, foretager nævnet sig ikke yderligere.

Salget foregik over få dage under et betydeligt tidspres grundet klagers ønske om en hurtig afslutning.

Klager havde flere gange anmodet om at få tilsendt hele underskriftgrundlaget.

Indklagede burde derfor have sendt hele købsaftalen og hele allongen til underskrift hos klager. Forløbet er på denne baggrund kritisabelt, og indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Forholdet er alene kritisabelt, hvorfor indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom, § 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