

Den 9. oktober 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere genoptaget

sag 450 – 18/03056

Andelsboligforeningen AA (formand BB)
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE (CVR xx xx xx xx)
samt
FF og GG (ansatte ikke-ejendomsmæglere)

og afsagt sålydende

Kendelse

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har på sit møde den 24. juni 2019, efter fornyet gennemgang, besluttet at genoptage sag 450 – 18/03056 af egen drift. Genoptagelsen behandles under j.nr. 19/05262.

Disciplinærnævnets bemærkninger, begrundelse og resultat:

Den 26. marts 2019 afsagde Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kendelse i sag 450 – 18/03056. Nævnet fandt, at ejendomsmægler DD havde overtrådt § 6, stk. 6, i andelsboligloven og § 15, stk. 5, i Andelsboligforeningen AA's vedtægter, jf. § 6, stk. 5, i andelsboligloven, ved ikke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen, at have sikret sig bestyrelsens godkendelse af erhververen og overdragelsesaftalen. Endvidere kritiserede nævnet, at indklagede ejendomsmægler DD ikke havde givet køber de fornødne oplysninger angående betalingen af boligafgiften. Endelig fandt nævnet, at indklagede ejendomsmægler DD havde overtrådt § 6, stk. 1, i andelsboligloven og § 15, stk. 2, i andelsboligforeningens vedtægter, – og derved god ejendomsmæglerskik – ved ikke at have udleveret nøgleoplysningsskema og energimærke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. På denne baggrund tildeltes ejendomsmægler DD en advarsel jf. § 53, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Efter nævnets fornyede gennemgang af sagen, har nævnet imidlertid besluttet at genoptage sagen og omgøre kendelsens præmisser, idet nævnet finder, at en ejendomsmægler ikke ses at være forpligtet til at sikre sig, at en andelsboligforenings bestyrelse har godkendt erhververen og overdragelsesaftalen inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. Ejendomsmægler skal blot indsætte forbehold herfor i overdragelsesaftalen. Endvidere finder nævnet, at det ikke kan kritiseres indklagede, at der ikke blev givet de fornødne oplysninger angående betalingen af boligafgiften.

Som følge heraf, omgøres nævnets kendelse af 26. marts 2019 på følgende måde:

Nedenstående afsnit på kendelsens side 6 udgår:

”Klager har anført, at køber ikke betalte boligafgiften for maj. Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Indklagede ejendomsmægler DD har ikke givet køber de fornødne oplysninger angående betaling af boligafgiften.

Ved modtagelsen af overdragelsesaftalen af 23. marts 2018 og 27. marts 2018 havde andelsboligforeningens bestyrelse ikke godkendt køberne. Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter § 15, stk. 1 og andelsboliglovens § 6, stk. 6, at overdragelsesaftalen skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og at erhververen skal godkendes af bestyrelsen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 5, hvilket indklagede ejendomsmægler DD ikke havde sikret sig inden aftalens indgåelse.”

Nævnet finder forsat, at indklagede ejendomsmægler DD har overtrådt § 6, stk. 1, i andelsboligloven og § 15, stk. 2, i andelsboligforeningens vedtægter samt god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have udleveret nøgleoplysningsskema og energimærke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. Den tildelte advarsel fastholdes således.

Thi bestemmes

Kendelse af 26. marts 2019 ændres som ovenfor anført.

Den til ejendomsmægler DD tildelte advarsel, jf. § 53, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. fastholdes.

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