

Den 26. marts 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 450 – 18/03056

Andelsboligforeningen AA (formand BB)

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmægler DD
[adresse]
[by]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden EE (P-nummer (...) tilhørende CVR (...))
[adresse]
[by]

samt

FF og GG (ansatte ikke ejendomsmæglere)
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Den 7. maj 2018 har andelsboligforeningen AA ved formand BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og virksomheden Ejendomsformidlingsvirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klager har endvidere indbragt trainee FF og advokatsekretær GG, begge ansat ved den indklagede virksomhed.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, lovbekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Andelsboligloven) § 6, Andelsboligforeningen AAs vedtægter § 15 og god ejendomsmæglerskik ved i forbindelse med salget af en andelsbolig ikke at have udført et tilstrækkeligt professionelt arbejde.

Sagens omstændigheder:

Klager er en andelsboligforening.

Ejendomsformidlingsvirksomheden EE havde den 25. januar 2018 udbudt andelsboligen beliggende [adresse], [by] til salg.

Indklagede har anført, at ejendomsmægler CC var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Indklagede har endvidere anført, at ejendomsmægler DD varetog salget af andelsboligen.

Den 29. januar 2018 kontaktede ejendomsmægler DD klager pr. telefon og mail, hvor hun anmodede om at få tilsendt diverse dokumenter til brug for salget af ejendommen.

Den 23. marts 2018 fremsendte trainee FF en overdragelsesaftale med overtagelse 1. april 2018 til godkendelse ved klager. Overdragelsesaftalen blev afvist, idet det ikke var muligt, at betalingen for andelen var foreningen i hænde senest 5 hverdage inden overtagelsesdatoen, da det var påske, jf. andelsboligforeningens vedtægter § 15, stk. 4.

Den 27. marts 2018 fremsendte trainee FF en ny overdragelsesaftale med overtagelse 15. april 2018 til forhåndsgodkendelse ved klager.

Ved modtagelsen af overdragelsesaftalen af 23. marts 2018 og 27. marts 2018 havde andelsboligforeningens bestyrelse ikke godkendt køberne, jf. andelsboligforeningens vedtægter. Imidlertid kendte flere af de andre beboere i andelsboligforeningen køberen, hvorfor bestyrelsen valgte at fremsende en forhåndsgodkendelse.

Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter § 15, stk. 1:

”Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.”
[..]

Ifølge andelsboligloven § 6, stk. 5:

”Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen.”

Ifølge andelsboligloven § 6, stk. 6:

”Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse” [..]

Den 4. april 2018 blev den endelige overdragelsesaftale fremsendt til klager af trainee FF.

Energimærket blev af indklagede bestilt d. 20. marts 2018. Energimærket var i købers hænde d. 5. april 2018.

Den 16. april 2018 afleverede sælger andelsbeviset til indklagede. Ejendomsmægler DD anmodede klager om besked på, hvor dette skulle afleveres. Det blev aftalt, at køber skulle afhente dette hos indklagede.

Den 16. april 2018 rykkede klager for manglende aflæsninger, hvilke blev fremsendt af indklagede senere samme dag.

Ultimo april gennemgik klager andelsboligen med køber, jf. andelsboligforeningens vedtægter, hvor det blev oplyst, at køber ikke havde fået udleveret nøgleoplysningsskemaer, hvilke klager derefter selv udleverede.

Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter § 15, stk. 2:

”Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab, budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne.” [...]

Andelsboligloven § 6, stk. 1 indeholder følgende bestemmelse:

”Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftales indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen.” [...]

Den 27. april 2018 fremsendte klager en opgørelse til indklagede, som blev sendt videre til sælgers godkendelse. Den 2. maj 2018 fremsendte indklagede en endelig opgørelse til klager og meddeler sælgers kontooplysninger. Fakturaen til sælger lød på 28.130 kr.

Den 4. maj 2018 gjorde klager køber opmærksom på, at der ikke var betalt boligafgift. Køber anførte, at han ikke var blevet vejledt angående dette.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at den indklagedes håndtering af sagsbehandlingen kritiseres. Klager mener, at de har måttet forestå meget af papirarbejdet, måttet rykke for alt, og at køber ikke har fået de oplysninger og vejledninger, der bør gives i forbindelse med handelen. Klager bemærker, at andelsboligforeningen blot ønsker at efterleve lovgivningen, herunder at køber får udleveret nøgleoplysningsskemaer samt energimærke.

Klager anfører videre, at indklagede mangler kendskab til andelsboligens virke og nødvendigheden af at overholde andelsboligforeningens vedtægter.

Klager har endvidere anført, at køber er 85 år gammel og har solgt sit eget hus gennem samme ejendomsmægler. Andelsboligen har ikke været averteret til salg og fakturaen lyder på 28.130 kr. samt den annullerede faktura til køber på 6.000 kr.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at de har virket for salget i sælgers interesse. Dette understøttes af sælgeren af andelsboligen, der i en skrivelse forelagt for Disciplinærnævnet har udtrykt sin tilfredshed med indklagedes arbejde.

Indklagede har videre anført, at de var af den opfattelse, at klager selv ville varetage præsentationen af nye købere til bestyrelsen. Indklagede havde desuden i overdragelsesdokumentet videregivet købers kontaktoplysninger til klager.

Indklagede har endvidere anført, at hun er uenig i, at det er klager, som har taget sig af alt papirarbejdet. Det er korrekt, at det er klager, som har udleveret selve nøgleoplysningsskemaet til køber, da indklagede aldrig har modtaget dette fra klager på trods af, at de har anmodet om det flere gange. Indklagede bemærker, at det er normal kutyme fra andre andelsboligforeninger, at de fremsender nøgleoplysningsskemaet med de andre relevante oplysninger, når det er indklagede, som kontakter ejendomsmægleren første gang. Indklagede anfører dog, at det klart er en fejl fra deres side, at de ikke har fået fat på nøgleoplysningsskemaet, og at dette er kritisabelt.

Indklagede beklager, at køber ikke blev orienteret om, at der skulle betales boligafgift, idet indklagede antog, at det var noget klager varetog.

Indklagede bemærker, at den omstændighed, at køber er en ældre mand og størrelsen på deres salær intet har med hinanden at gøre, idet det er sælger, der betaler salær til dem. Desuden har der ved salget ikke været opkrævet udgifter til markedsføring på sagen, da den ikke har været annonceret. Sagen var hos indklagede en skuffesag, idet sælger ikke ønskede at bruge penge på rapporter osv. før der var en potentiel køber, hvorfor energimærket også først blev bestilt den dag, indklagede havde en potentiel køber.

Endeligt anfører indklagede, at de 6.000 kr., som er angivet i overdragelsesdokumentet pkt. 6 var et anslået beløb til berigtigelse for køber. Beløbet blev ved en fejl fra bogholders side opkrævet, men blev straks krediteret, da de blev gjort bekendt med fejlen.

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.

Ad formaliteten

Klagers klageberettigelse

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., 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. § 52, stk. 1, og stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det følger af lovens § 2, stk. 1, 1. pkt., at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger. En forbruger er defineret som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 2.

Det følger af lovbemærkningerne til § 4, at:

”En andelsboligforening er også at anse som forbruger i lovforslagets forstand. Det betyder, at salg af en ejendom til en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget. Dette gælder dog kun i almindelig fri handel og ikke i forbindelse med tilbud efter lejelovens regler, jf. nærmere bemærkningerne til § 1.”

Det fremgår af tinglysning.dk, at Andelsboligforeningen har den tinglyste adkomst til selve ejendommen, hvorfor klager har den fornødne retlige interesse i sagen.

På denne baggrund kan klagen behandles af Disciplinærnævnet.

Vedr. FF og GG

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 således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da FF og GG ikke er godkendte ejendomsmæglere kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over dem.

Salær

Nævnet kan endvidere ikke tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af ejendomsmæglerens salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet kan tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et salær, herunder om mægleren har beregnet sig et salær i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

Indklagede ejendomsmægler CC var ansvarlig ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen.

Den ansvarlige ejendomsmægler er dog som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til § 52.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler DD forestod salget af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler DD kan derfor ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis hun ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

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.

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.

Det lægges til grund, at køber først fik udleveret nøgleoplysningsskema af klager ultimo april og først havde energimærket i hænde d. 5. april 2018. Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter § 15, stk. 2 og andelsboliglovens § 6, stk. 1, at erhververen skal have udleveret dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen inden aftalens indgåelse, hvilket indklagede ejendomsmægler DD ikke har opfyldt, idet nøgleoplysninger og energimærket ikke var udleveret inden aftalens indgåelse.

Indklagede ejendomsmægler DD har på baggrund af ovenstående tilsidesat andelsboligforeningens vedtægter § 15, andelsboligloven § 6 samt lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25. Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler DD har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler DD en advarsel.

Nævnet finder ikke anledning til at pålægge indklagede ejendomsmægler CC et selvstændigt personligt ansvar, hvorfor han frifindes.

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. På den baggrund finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Klagen over FF og GG afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Ejendomsformidlingsvirksomheden EE, 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