

Den 21. januar 2019  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 452 – 18/03162

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

## Kendelse

### Sagens baggrund:

Ved e-mails af 20. maj 2018 og 11. juni 2018 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler, der virkede som rådgiver for køberen af klagers ejendom, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at tilbageholde dele af købesummen.

### Sagens omstændigheder:

Klager havde ejendommen [adresse 2], [by 2] til salg hos ejendomsformidlingsvirksomheden CC.

Den 19. november 2017 underskrev køber, DD, købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler BB var antaget som DDs køberrådgiver.

Den 20. november 2017 blev købsaftalen underskrevet af klager.

Af købsaftalen fremgik bl.a., at kontantprisen var aftalt til 1.380.000 kr., og at ejendommen skulle overtages af køberen den 1. maj 2018.

Af købsaftalen fremgik endvidere:

#### ***”4. Tilbehør og abonnemeter***

*Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger: se vedlagte salgsopstilling.*

*Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.*

*Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt:*

*Sælger sørger for at afmelde diverse tilknyttede abonnementer Inden overtagelsesdagen, som ikke overtages af en køber. Hvilket særskilt skal aftales.*

*Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".*

Af den omtalte salgsoptillingen fremgik følgende om medfølgende løsøre og hårde hvidevarer:

*"Tilbehør:*

*Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):*

*Køleskab: Whirlpool, Fryser. Whirlpool, Keramisk kogeplade: Eurokere, Indbygningsovn:*

*Gram, Emhætte: Appliance,*

*Vaskemaskine: LG,"*

Af købsaftalens pkt. 9 fremgik det, at refusionsopgørelsen skulle udarbejdes senest 15 dage efter overtagelsen.

Af standardbestemmelserne til købsaftalen fremgik bl.a.:

*"(...)*

***Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4)***

*Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand. Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varme anlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.*

*I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, nedgravet trampolin, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennor og parabolantennor excl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.*

*Alle faste tæpper medfølger medmindre andet er aftalt.*

*I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.*

*(...)*

***Refusionsopgørelse (Købsaftalens afsnit 9)***

*(...)*

*Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangels krav.*

*(...)*

***Købesummen (købsaftalens afsnit 13)***

*(...)*

### **Anvendelse af det deponerede beløb**

*Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.1.2. og 13.1.3. at foranledige betaling af følgende:*

*(...)*

- forfalden refusionssaldo i købers favør*

*(...)*

### **Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen**

*(...)*

*Den der berigtiger handlen eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.*

*Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 11, eller særskilt er aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne herfor er opfyldt.”*

Den 21. november 2017 underskrev både klager og køber en allonge, hvor overtagelsesdagen blev fremrykket til den 1. april 2018. Af allongen fremgik det endvidere, at et klædeskab i soveværelset skulle indgå i handlen.

Af sagen fremgår det, at indklagede ejendomsmægler forestod berigtigelsen af handlen.

Den 7. april 2018 sendte indklagede ejendomsmægler en e-mail til sagskoordinator EE, (ansat hos den formidlende ejendomsformidlingsvirksomhed):

*”Køber, [...], har henvendt sig til mit kontor, vedrørende mangler ved lejligheden. Sælger har medtaget hylde i badeværelset, som skulle være mur- og nagelfast og dermed ikke måtte fjernes.*

*En hylde i kølskab er itu*

*Dørklokke mangler*

*Gulve i lejligheden er ikke vedligeholdt, efter at køber har set lejligheden 1. gang. På køkken-gulvet er der rester af maling.*

*Jeg vil foreslå, at sælger leverer den nedtagne hylde retur og sørger for opsætning af denne. Herudover et passende beløb til indkøb/vedligeholdelse af manglerne.”*

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en opfølgende e-mail til sagskoordinatoren:

*”Jeg kommer lige igen.*

*Som det fremgår af vedhæftede billede, er der en grim skade i skabet ved siden af vasken. Som I kan se drypper det med vand i skabet.*

*Denne skade har sælger været bekendt med og er i pivende ond tro, ved ikke at have gjort opmærksom på denne.”*

Sagskoordinatoren videresendte indklagedes to e-mails til klager med opfordring om, at klager rettede henvendelse til køber.

Indklagede ejendomsmægler sendte den 10. april 2018 refusionsopgørelsen til sagskoordinatoren. Af refusionsopgørelsen, dateret samme dag, fremgik det, at køber skulle refundere klager et beløb på 425,80 kr.

Den 18. april sendte indklagede ejendomsmægler en e-mail til klagers ejendomsmægler FF. som havde været ansvarlig for formidlingen af klagers salg.:

*”Jeg har talt med køber om manglerne. Jeg har et forslag til en løsning, således at parterne kan blive tilfredse med handelen:*

*Sælger refunderer over refusionsopgørelsen kr. 1.500,00 til indkøb af nye hylde og ringeklokke, ligesom sælger refunderer faktura vedr. defekt rør i skab.”*

Af sagen fremgår en faktura dateret 16. april 2018 med udgift til VVS på 1.071,00 kr. for reparation af utæt samling på afløb fra køkkenvask. Udgiften blev afholdt af køber.

Indklagede havde herefter en kort korrespondance med ejendomsmægler FF.

Den 19. april 2018 sendte klager en e-mail til sin ejendomsmægler:

*”Jeg er indforstået med at betale fakturaen for vvs og så kan der tages 200 kr. over refusionsopgørelsen til ringeklokke.*

*Hyldeerne er eget inventar og ikke at betragte som fast inventar.*

*Tænker dette her er et rimelig kompromis og forventer at dette er afslutning på sagen.*

*Jeg afventer med at betale fakturaen til køber har tilkendegivet at sagen lukkes herefter.”*

På foranledning af ovenstående e-mail sendte sagskoordinatoren, senere samme dag, en e-mail til indklagede:

*”Jeg vedlægger hermed et fint tilbud fra sælger i forbindelse med vvs regningen og ringklokken, som sælger gerne vil godtgøre i forhold til betaling af den fremsendte vvs regning, og sælger tilbyder ligeledes at der kan modregnes kr. 200,00 over refusionsopgørelsen til ringeklokke. Hvilket formentlig kan købes billigere end kr. 200,00*

*Jeg henviser i øvrigt til købsaftalens bestemmelser herom.*

*Din klient har et par gange rettet personlig henvendelse til os omkring mangler, hvilket ikke er noget vi varetager med henvisning til købsaftalen stk. 11. Dertil vil jeg afslutningsvis meddele at det fremsatte krav overfor sælger – beløbsmæssigt falder ind under bagatelgrænsen på almindeligvis 5.-6.000 kr. og jeg skal ligeledes meddele, at sælger faktisk er temmelig ked af, at du i din e-mail fremsætter hende for uberettigede beskyldninger om at sælger skulle være i ”pivende ond tro” omkring rør i skab.*

*Trods du mener at sælger er i pivende ond tro – og tilsidesætter sin loyale oplysningspligt, - så er resultatet dog, at Deres klient ikke lider noget tab eller værdiforringelse. Sælger har hverken handlet cupøst, og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er der tale om bagatelagtige forhold og løsøreforhold som er sælgers helt egen inventar, for så vidt angår hylde fra Ikea, som ikke er nagelfast nedtagelse af hylde.”*

Indklagede svarede samme dag:

*”Min kunde kan ikke acceptere kr. 200,00 over refusionsopgørelsen.  
Mur- og nagelfast tilbehør er ikke lovligt at nedtage, hvilket man må sige at hyldeerne er.*

*Det kan godt være at du synes det er en bagatel, men det synes jeg ikke.  
Vedr. defekt rør kan sælger ikke undgå at have lagt mærke til det, da det jo var tæret helt igennem.”*

Herefter blev indklagede oplyst, at klagers ejendomsmægler ikke agtede at foretage sig yderligt, og at køber måtte rette sit krav direkte hos klager.

Af sagen fremgår det, at indklagede den 19. april 2018 instruerede købers pengeinstitut til at frigive købesummen til sælger, efter at skødet var tinglyst anmærkningsfrit. Indklagede instruerede samtidigt pengeinstituttet om, at der skulle tilbageholdes 5.000 kr. deponeret, indtil der var opnået enighed mellem sælger og køber om refusionsopgørelsen.

Den 23. april 2018 sendte sagskoordinator en e-mail til indklagede og bad om, at indklagede frigav hele restkøbesummen. Sagskoordinatoren påpegede, at det ikke var aftalt mellem klager og køber, at der kunne tilbageholdes dele af købesummen.

Senere samme dag oplyste sagskoordinatoren til indklagede, at klager havde godkendt refusionsopgørelsen.

Ligeledes samme dag svarede indklagede:

*”Tak for din e-mail, men køber er ikke enig i refusionsopgørelsen,  
Vi skal lige være enige om manglerne.”*

I to efterfølgende e-mails gjorde sagskoordinatoren opmærksom på, at indklagede ikke havde hjemmel til at tilbageholde beløb for mangler.

Efterfølgende fortsatte korrespondancen mellem klagers ejendomsmægler/sagskoordinatoren og indklagede. Indklagede blev rykket for købers betaling af refusionssaldoen og for frigivelse af købesummen inklusiv renter. Indklagede afviste at ville frigive, før der var opnået enighed om refusionsopgørelsen.

Herefter valgte klager at indbringe sagen hos Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

#### **Parternes bemærkninger:**

##### Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler og køberrådgiver uberettiget har tilbageholdt 5.000 kr. af provenuet og 425,80 kr. fra refusionsopgørelsen.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionsopgørelsen for eventuelle krav. Køber er alene berettiget til at tilbageholde købssummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 11 eller aftalt særskilt i et tillæg til købsaftalen og betingelserne herfor er opfyldt. Der blev ikke indgået aftale om, at indklagede kunne tilbageholde 5.000 kr. af købesummen, hvorfor indklagedes tilbageholdelse er ulovlig.

Købers krav om kompensation for mangler er samlet langt under bagatelgrænsen og hylder er endvidere ikke at betragte som nagelfast inventar.

Klager har tilbudt at betale vvs-fakturaen samt give 200 kr. fra refusionsopgørelsen til indkøb af dørklokke.

### Indklagede

Indklagede BB har bl.a. anført, at der mellem hende og klagers ejendomsmægler var en kortere dialog om mangler ved købers erhvervelse af den berørte ejendom, herunder bl.a. at klager havde nedtaget og medtaget dørklokke og nagelfaste hylder i badeværelset. Herudover har køber måtte afholde udgifter til VVS vedr. et utæt vandrør.

Indklagede foreslog derfor et kompensationsbeløb på 1.500 kr. udover fakturaen for det udførte VVS-arbejde. I den forbindelse blev der mellem klagers ejendomsmægler og indklagede indgået en mundtlig aftale om, hvordan de konstaterede mangler skulle håndteres.

Efterfølgende meddelte sagskoordinatoren indklagede, at der ikke var en aftale med klagers ejendomsmægler om afklaringen af mangler. Indklagede blev samtidigt meddelt, at klager var blevet opfordret til at indbringe indklagede for Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundet tilbageholdelsen af 5.000 kr. fra købesummen.

Det er i overensstemmelse med sædvanlig ejendomsmægler- og advokatpraksis, at en køberrådgiver kan tilbageholde beløb vedrørende evt. udestående til dækning af refusionssaldoen, indtil der er enighed mellem køber og sælger om beløbets størrelse. Der er ikke taget beløb over refusionsopgørelsen.

Der er således handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

### **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, 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, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, (disciplinærnævnsbekendtgørelsen) jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan ikke behandle erstatningsklager, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Ifølge § 1, stk. 1, nr. 1, og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Formidling af køb (køberformidling) og anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand ved omsætning af fast ejendom (køberrådgivning) er ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det følger af § 8, stk. 1, 1. pkt., i disciplinærnævnsbekendtgørelsen, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede ejendomsmægler BB har i nærværende sag været køberrådgiver for køberen af klagers ejendom.

Da køberrådgivning ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. finder loven ikke anvendelse og Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen, hvorfor klagen afvises fra realitetsbehandling jf. § 8, stk. 1, 1. pkt. i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

### **Thi bestemmes**

Klagen afvises.

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