

Den 13. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 501 – 19/06831

AA

mod

Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved mail af 4. september 2019 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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og 4, 46, stk. 1 og formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 8, og god ejendomsmæglerskik ved at anføre i salgsopstillingen at hårde hvidevarer ikke ville følge med i handlen, ved ikke at udlevere et budget for andelsforeningen for 2019, ved at oplyse at rørskadetækning ikke var omfattet af forsikringen, ved at medvirke til overdragelse af andelslejligheden til anden side inden udløb af reservationsperiode og ved at medvirke til at søge at opnå accept af en handel uden overdragelsesaftale eller boligaftale i forbindelse ved salg af en andelslejlighed hvor der var flere interesserede købere.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde andelslejligheden beliggende [vej 1] xx, x. tv., xxxx [by] i kommission som et medsalg, hvor sælger selv skulle medvirke i salgsprocessen.

Klager var en potentiel køber af andelslejligheden.

Den 7. august 2019 rettede klager første gang henvendelse til sælger af andelslejligheden.

Den 11. august 2019 var klager ude at se andelslejligheden første gang til åbent hus.

Den 15. august 2019 fik klager fremvist andelslejligheden igen med sin far.

Den 16. august 2019 kl. 00.20 fremsendte sælger en mail til indklagede ejendomsmægler, hvoraf fremgik:

”CC ønsker at købe lejligheden og ved forældre køb af hans far AA. Godkendelse af finansiering ifølge nedenstående.

Vigtigt: Vi har fortalt at der er flere interesserede og at der forventes tilbagemelding om finansieringsmulighed fredag til dig, men at CC har fortrinsret, da han har været der to gange og rigtig god kontakt. Hans far vil kontakte dig fredag.”

Samme dag kl. 07.12 svarede indklagede ejendomsmægler til sælger:

”Modtaget, jeg er klar. Hvilken overtagelse passer jer/har i snakket om?”

Den 17. august 2019 fremsendte klager en mail til sælger i forlængelse af fremvisningen, hvor han ønskede at få bekræftet, at andelslejligheden var reserveret til klager til og med onsdag den 21. august 2019.

Den 18. august 2019 sendte indklagede ejendomsmægler en sms til klager:

”Jeg har ikke lige fået svar retur fra dem endnu, men såfremt du kan handle uden forbehold på onsdag så kan vi gå videre med en købsaftale.”

Samme dag svarede klager pr. sms indklagede:

”Tak for det, jeg sætter min advokat på sagen i morgen mandag for gennemgang af handlen.”

Den 19. august 2019 fremsendte klager en mail til sælger med klagers advokat cc. Den 20. august 2019 svarede indklagede ejendomsmægler på sælgers vegne på klagers mail, hvilket er fremhævet nedenfor:

”(...) Vores gode advokat har nu haft lejlighed til at gennemgå det samlede dokumentsæt og det giver i mine øjne ikke anledning til bemærkninger, som ikke gør at vi ikke kan lave en handel på lejligheden.

De bemærkninger vi har er følgende:

- Af gode grunde har vi ikke set den overdragelsesaftale og boligaftale, der udarbejdes af administrator og andelsforeningen. Vi antager naturligvis ikke at nogen af disse giver anledning til bemærkninger, men for den gode ordens skyld er vi naturligvis nødt til at nævne det. **NATURLIGVIS.***
- Blot for at det er fuldstændigt klart, så fremgår det af salgsoptillingen, at der ikke indgår hårde hvidevarer i handlen, men i forbedringsoversigten fremgår henholdsvis gaskomfur og køle/fryseshus. Vi er således enige i, at det køle/fryseshus og det gaskomfur, der er i lejligheden hermed følger med i handlen? **JA DET ER VI.***
- Og så en lidt mere teknisk en, men i salgsoptillingen fremgår under forsikringsoplysningerne, at der ikke er indeholdt rørskadedækning i ejendomsforsikringen mens der af den police, der også fremgår af dokumentsættet fremgår, at der skulle være en dækning for skjulte rør – vi vil naturligvis gerne have bekræftet, hvordan dette forholder sig? **FORENINGEN ER DÆKKET SOM FREMGÅR AF POLICEN.***

- Og så er der i dokumentsettet ikke vedlagt et budget for foreningen for 2019. Dette må foreligge i og med der har været afholdt generalforsamling for i år og dette budget vil vi naturligvis også gerne se og det må for god ordens skyld jo heller ikke give anledning til bemærkninger. **SE VEDHÆFTET.**

(...)”

Den 21. august 2019 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager, hvoraf det fremgik, at andelslejligheden var blevet solgt til anden side, idet der var en køber, som ikke havde forbehold.

Samme dag fremsendte klagers advokat et brev til indklagede ejendomsmægler, hvoraf fremgik, at klager var uforstående overfor, at andelslejligheden er solgt til anden side, idet klager mente, at indklagede ejendomsmægler på vegne af sælger havde accepteret klager som køber ved mail af 20. august 2019.

Den 22. august 2019 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagers advokat, hvoraf fremgik:

”Der har alene været tale om en aftale periode hvori din klient har haft mulighed for at få handlen gennemgået til et punkt (helt væsentligt for sælger) hvor der INGEN forbehold længere var eller andre ting til afklaring. Under denne reservationsperiode har din klient haft en tilkendegivelse fra sælger om at han under de forudsætninger (ingen forbehold overhovedet) ville være den foretrukne køber for dem.

Din klient har under hele forløbet været orienteret om at der var en anden køber i spil, og din klient har som den eneste fået en aftale om en reservationsperiode, som delvist blev bekræftet af undertegnede ved sms (ikke mail) søndag d. 18 dog med det forbehold at jeg ikke havde hørt retur fra sælger endnu, hvorfor jeg alene dér oplyser at såfremt din klient ingen forbehold har længere onsdag, så vil næste skridt være at gå videre med en overdragelsesaftale. Din klient er så på eget initiativ i kontakt med sælger søndag aften da han efterlyser netop en bekræftende mail fra min omkring endelig reservation (som jeg ikke kan sende da jeg ikke har hørt fra sælger), og de aftaler indbyrdes, og under særlig oplysning til din klient om at sælger har en anden køber der står klar, at din klient har indtil tirsdag morgen til at fremsende en endelig og fuldkommen godkendelse uden yderligere ting til afklaring.

- Af gode grunde har vi ikke set den overdragelsesaftale og boligaftale, der udarbejdes af administrator og andelsforeningen. Vi antager naturligvis ikke at nogen af disse giver anledning til bemærkninger, men for den gode ordens skyld er vi naturligvis nødt til at nævne det.
- Og så er der i dokumentsettet ikke vedlagt et budget for foreningen for 2019. Dette må foreligge i og med der har været afholdt generalforsamling for i år og dette budget vil vi naturligvis også gerne se og det må for god ordens skyld jo heller ikke give anledning til bemærkninger.

Dette lå iøvrigt tilgængeligt for dig som rådgiver som en del af årsregnskabet for 2018.

- Afslutningsvist tillader jeg mig for den gode ordens skyld at bemærke, at jeg ved vores fremvisning hos jer i torsdags fik forståelsen af, at DD og CC aftalte, at køkkenbordet blev stående, idet som de talte om "det var som skabt" til den plads.

Det er sælger ikke interesseret i indgår i en handel, og alene dér er der jo tale om et andet handelsgrundlag der under et normalt decideret rådgiverforbehold som en del af underskrevet købsaftale ville stille sælger fri til at disponere til anden side, da aftalegrundlaget ønskes ændret fra købers side. Så langt er vi dog slet ikke nået i situationen her if. nedenfor.

Derudover så kan der alene her være tale om hvorvidt en reservationsperiode med henblik på en mulig kommende handel er overholdt og det er den jf ovenstående, og selvfølgelig ikke hvorvidt der er indgået en retshandel idet der endog endnu ikke er udarbejdet en overdragelsesaftale ect.

Afslutningsvis, og lidt paradoksalt, så har vi dags dato endnu ikke modtaget en endelig godkendelse fra din/AA side, og det udestår således fortsat hvorvidt der i budget 2019 er anmærkninger fra jeres side.

På baggrund af at der ikke tirsdag morgen forelå endelig og fuldstændig godkendelse fra jeres side uden yderligere kommentarer, anmærkninger eller andre forespørgsler (de kunne være stillet inden perioden op til, således de var afklaret til tirsdag morgen), så ønskede sælger at gå videre med den anden køber, som ligesom AA havde fremsendt økonomisk godkendelse samt endvidere bekræftelse på de ingen forbehold havde, dog uden at have en reservationsperiode som din klient eksklusivt fik til tirsdag morgen jf. ovenstående detaljer iøvrigt.

I mit svar af d. 20.8 som svar på jeres skriv som jeg fik videresendt fra sælger samme dag da det ikke var sendt til mig fra jer, besvarer jeg udelukkende jeres spørgsmål og bekræfter på intet tidspunkt at AA er valgt som køber på baggrund af det fremsendte, da jeg på det tidspunkt slet ikke har haft lejlighed til at drøfte med sælger hvorvidt de ønsker at gå videre med AA på baggrund af de fortsatte forbehold der er i jeres skriv.

Sælger ønsker ikke og ser ingen grund til at ændre sin position og jeg kan oplyse at den anden køber blev indstillet til administrator senere tirsdag, og udarbejdelse af overdragelsesaftale er pågående af [Ejendomsadministration] og denne forventes underskrevet når som helst."

Det fremgår af salgsfremstillingen vedrørende inventar og løsøre:

"Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen: ingen"

Samt

"Følgende hårde hvidevarer og andet inventar findes i andelsboligen og kan købes separat: ingen"

Det fremgår endvidere af salgsfremstillingen vedrørende forsikringsforhold:

"Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

*Svamp: ja
Insekt: ja
Rørskade: nej”*

Det fremgår af andelsvurderingen, at løsøre udgør gaskomfur, køle/fryseskab og klædeskab [international forretningskæde].

Det fremgår af policen fra [forsikringsselskab], at der er tegnet forsikring for skjulte rør.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har ved advokat, EE, bl.a. anført, at ejendomsformidlingsvirksomheden F A/S, repræsenteret af ejendomsmægler, BB, var antaget af sælger til at formidle andelslejligheden beliggende [vej 1] xx, x. tv., xxxx [by]. Andelslejligheden blev udbudt til salg for samlet 764.646 kr., hvilken købesum var sammensat af andel i foreningens formue på 688.000 kr. i henhold til valuarvurdering samt forbedringer med 57.430 kr. og særligt tilpasset inventar med 8.216 kr.

Klager har forstået, at kommissionsaftalen mellem indklagede ejendomsmægler og sælger af andelsboligen var, at indklagede påtog sig alle sædvanlige forpligtelser udover fremvisning. Ejendommen blev udbudt til salg og i den forbindelse deltog klager i en fremvisning den 15. august 2019. I forlængelse af fremvisningen fremsendte klager den 17. august 2019 en mail til sælger, hvorefter det med indklagede ejendomsmægler blev aftalt, at andelslejligheden var reserveret til klager til og med onsdag den 21. august 2019. Den 18. august 2019 fremsendte indklagede ejendomsmægler en bekræftelse på, at andelsboligen var reserveret til klager frem til og med den 21. august 2019.

Den 19. august 2019 sendte klager en mail til sælger med enkelte afklarende spørgsmål, som materialet fra indklagede ejendomsmægler og drøftelserne med sælger gav anledning til.

Den 20. august 2019 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager med besvarelse på afklarende spørgsmål, og hvor klager efter klagers opfattelse får bekræftelse fra indklagede på, at lejligheden fortsat vil blive klagers.

Indklagede ejendomsmægler meddelte pludselig, at lejligheden var solgt til anden side, hvilket klager er uforstående overfor, ikke mindst fordi prisen for en andelsbolig efter lov om andelsboliger er underlagt en maksimal pris, hvilken klager havde accepteret.

Ved mail af 21. august 2019 fra indklagede ejendomsmægler til klagers søn fremgik det, at det efter indklagedes opfattelse var forudsat, at der skulle være en ren accept den 20. august 2019. Dette til trods for, at der var aftalt en reservation af lejligheden til den 21. august 2019. Ligeledes fremgik det, at beslutning om at sælge til anden side blev truffet om eftermiddagen den 20. august 2019 – altså efter korrespondance om bekræftelse, men inden udløbet af reservationsperioden. Der er ikke udarbejdet eller tiltrådt hverken overdragelsesaftale eller boligaftale, som i henhold til andelsforeningens vedtægters §§ 8 og 17 skal udarbejdes som led i overdragelsen.

Mandag den 19. august 2019 modtog indklagede ejendomsmægler en mail med et konkret købstilbud, som blev fremsat overfor sælger samme dag. I løbet af tirsdag den 20. august 2019 kom der et fuldstændigt tilsagn fra denne om at foreningens forhold var gennemgået og accepteret uden forbehold. Sælger ønskede på denne baggrund at sælge til pågældende, hvorefter købsprocessen blev iværksat den 20.-21. august 2019.

Efter klagers opfattelse har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i følgende 5 forhold:

1. *Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at udarbejde ukorrekt salgsoptilling med oplysning om, at der ikke medfulgte hårde hvidevarer, hvor det modsatte forudsætningsvis fremgår af det øvrige materiale*

Det fremgår af salgsoptillingen, at der ikke medfølger hårde hvidevarer i handelen. Dette til trods for, at der i andelsvurderingen og ved beregningen af forbedringer og angivelsen af løsøre er angivet, at der i prisen for andelsboligen er medregnet gaskomfur og kølefryseskab.

2. *Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke i forbindelse med udlevering af ejendommens dokumenter at have fremlagt budget for andelsforeningen for 2019*

Budgettet for 2019 er et væsentligt og relevant dokument i en handel om andelsbolig med en forudsat overtagelsesdag i 2019. I forlængelse af fremsendelsen af mail af 19. august 2019 fremsendte indklagede budget for 2019 og har således anerkendt, at dette ikke var en del af det materiale, der blev stillet til klagers rådighed for dennes gennemgang. Indklagede har henvist til, at budget for 2019 skulle fremgå af årsrapporten for 2018 for andelsforeningen og således, at der skulle være tale om en irrelevant anmodning fra klager. Det kan konstateres, at der ikke i årsrapporten 2018 var medtaget budget for 2019. Derimod var der på sædvanligvis medtaget budget for 2018.

3. *Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at udarbejde salgsoptilling med oplysning om, at der i den af andelsforeningen tegnede forsikring ikke er rørskadedækning, hvor det modsatte fremgår af udleveret police for ejendommen*

Det er i salgsoptillingen angivet, at den af andelsforeningen tegnede bygningsforsikring ikke indeholder rørskadeforsikring. I de dokumenter der er tilgået klager, forudsættes det imidlertid af police fra [forsikringsselskab], at der er rørskadedækning henset til, at skjulte rør er angivet under dækninger og med en angivet selvrisiko. Der er således modstrid mellem det af indklagede anførte i salgsoptillingen og de dokumenter, der i øvrigt fremgår af sagen.

4. *Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at medvirke til at ændre klagers reservationsperiode og ved inden udløb af reservationsperioden at medvirke til at overdrage andelslejligheden til tredjepart*

Klager havde lejligheden på hånden til og med onsdag den 21. august 2019, hvilket blev bekræftet i sms af 18. august 2019. Uanset at reservationsperioden løb til og med den 21. august 2019 kan det konstateres, at indklagede den 20. august 2019 medvirkede til at sælge andelslejligheden til anden side.

5. *Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at medvirke til at søge at få køber til at acceptere en handel uden forbehold på et tidspunkt, hvor der ikke er udarbejdet hverken overdragelsesaftale eller boligaftale*

Klager har anført, at i handel med fast ejendom er købsaftalen et helt centralt dokument. Ved køb af andelsbolig skal der tillige udfærdiges et helt centralt dokument i form af en boligaftale mellem andelsboligforeningen og andelshaveren til regulering af det interne forhold. Det fremgår af andelslejlighedens vedtægter, §§ 8 og 17, at disse skal udfærdiges som led i en handel. Ingen af disse dokumenter blev udfærdiget i forhold af køber. Det kan på baggrund af mail af 22. august 2019 konstateres, at det som indklagede efter egen opfattelse har tilbudt, er en købemulighed for klager betinget af, at klager skulle give en blank godkendelse og dette vel og mærke på et tidspunkt, hvor der hverken er udarbejdet overdragelsesaftale eller boligaftale. Det kan lægges til grund, at klager ikke har givet en sådan blank godkendelse, hvilket efter klagers opfattelse vil være højest usædvanligt. Det fremgår endvidere, at der på dette tidspunkt ikke er udarbejdet overdragelsesaftale og boligaftale i forhold til den anden køber, og det kan således konstateres, at der tilsyneladende medvirkes til, at der skal gives blank godkendelse ligeledes fra den anden køber uden, at de centrale dokumenter er udarbejdet.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler, BB, har bl.a. anført, at der forelå en formidlingsaftale om såkaldt medsalg mellem FF A/S og sælger, som under hele forløbet var repræsenteret ved hendes mor, som forestod processen fra sælgers side. Ved medsalg står sælger selv for den indledende kontakt med kunder, fremvisninger samt videre dialog i et omfang, som aftales og afstemmes løbende mellem ejendomsmægler og sælger. Sælger var i denne sag mere kommunikativ med kunder end gennemsnitligt.

Klager rettede henvendelse til sælger første gang den 7. august 2019 og var ude at se boligen til åbent hus den 11. august 2019, hvor han fik at vide af sælger, at der var flere interesserede, og at sælger havde lagt sig fast på en deadline fredag den 16. august 2019. Klager ønskede at få sin far med på fremvisning, hvilket skete den 15. august 2019.

Den 16. august 2019 havde klager og indklagede ejendomsmægler en telefonisk samtale, hvor klager havde en del spørgsmål og betænkeligheder over foreningens forhold samt prisen. Ved samtalens udløb ønskede klager at få en reservationsperiode til at få sin advokat til at gennemgå og godkende foreningens forhold inden de ville afgive et eventuelt købstilbud, hvilket indklagede ville have sælgers accept af. Det aftaltes, at indklagede ville fremsende en mail med en eventuel bekræftelse herpå, såfremt sælger var indstillet på dette.

Indklagede ejendomsmægler fik ikke telefonisk kontakt til sælger fredag d. 16. august 2019, men drøftede forslaget fra klager med sælger via sms, hvilket udmøntede sig i en besked fra sælger sent fredag, om at de ikke var stemte for en reservation. Indklagede ønskede at drøfte forholdet telefonisk med sælger før han fandt deres svar endeligt. Klager fremsendte en rykkermail til indklagede desangående lørdag d. 17. august 2019. Den 18. august 2019 svarede indklagede ejendomsmægler kort på klagers sms af 17. august 2019, hvor han oplyste, at der endnu ikke var svar retur fra sælger, men at såfremt klager kunne handle uden forbehold, så kunne der laves en overdragelsesaftale. Der er således ikke givet nogen bekræftelse fra indklagede ejendomsmægler til klager på en reservation. Klager og sælger havde endvidere telefonisk dialog søndag den 18. august 2019, hvor det blev op-

lyst, at sælger endnu ikke havde givet svar retur. Den 18. august 2019 oplyste sælger endvidere klager om, at der var en anden interesseret, som virkede meget købeklar, hvorfor de ikke kunne imødekomme klagers ønske om reservation til onsdag den 21. august 2019, men kunne acceptere, at klager havde forkøbsret til om morgenen d. 20. august 2019, såfremt der kunne handles fuldstændig uden noget forbehold. Reservationsperioden var derfor alene aftalt mellem klager og sælger, men indklagede ejendomsmægler blev orienteret herom pr. mail om aftenen d. 18. august 2019.

Den 21. august 2019 rettede købers advokat første gang henvendelse til indklagede ejendomsmægler efter klager havde modtaget besked om, at der var indgået købsaftale med en anden køber. Købers advokat fremsendte en mail med påstand om, at der var indgået en retshandel med køber. Købers advokat har ikke tidligere udbedt sig en bekræftelse fra indklagede ejendomsmægler på en eventuel reservationsperiode og fremsendte aldrig en godkendelsesskrivelse til FF.

Den 20. august 2019 modtog indklagede ejendomsmægler dog en mail, der var afsendt den 19. august 2019 til sælger med klager som afsender og underskriver med advokatkontoret cc på mailen. Klager har tidligere specifikt udbedt sig mulighed for at få sin advokat til at godkende handlen, hvorfor det af sælger forventedes, at der senest den 20. august 2019 om morgenen forelå en mail med en advokatgodkendelse, og ikke blot fra klager selv.

Den 20. august 2019 svarede indklagede ejendomsmægler kort på de spørgsmål, som klager havde fremsendt, men nævnte ikke noget om, at der eksisterer en reservation.

Der blev på intet tidspunkt fremsendt et decideret købstilbud fra hverken klager eller købers advokat, hvoraf de nærmere betingelser for handlen skulle fremgå.

Mandag den 19. august 2019 modtog indklagede ejendomsmægler en mail med et konkret købstilbud fra en anden køber, som blev fremsat overfor sælger samme dag. I løbet af tirsdag den 20. august 2019 kom der et fuldstændigt tilsagn fra denne om at foreningens forhold var gennemgået og accepteret uden forbehold. Sælger ønskede på denne baggrund at sælge til pågældende, hvorefter købsprocessen blev iværksat den 20.-21. august 2019.

Den 21. august 2019 meddeltes det køber, at andelslejligheden var solgt til anden side. Indklagede tilbød at være behjælpelig med at finde en anden bolig til klager, hvilket han afviste.

I øvrigt blev der, som klager også selv skriver, aldrig udarbejdet eller indgået oplysninger på køber til en købsaftale/boligaftale, som hos indklagede er en overdragelsesaftale.

Klager har i klagen anført, at udbudsprisen var på 764.646 kr., men den var rettelig 753.646 kr., hvilket også fremgår af salgsoptillingen. Af andelsvurderingen fremgår tallene for forbedringer, tilpasset løsøre, mangler og løsøre også. Selve løsøret er frivilligt om køber vil overtage, hvilket ville være fremgået af overdragelsesaftalen, såfremt forløbet var nået dertil.

Konkret i forhold til de fem klagepunkter har indklagede anført, at:

Klagepunkt 1

Det er korrekt, at det er opført lidt tvetydigt, hvorvidt hårde hvidevarer medfølger i handlen eller ej. Faktum er, at de ikke medfølger uden beregning, men at de kan tilkøbes som løsøre til de priser, der

er nævnt i vurderingsrapporten, men de er medtaget i udbudsprisen, da sælger ønsker at sælge dem med. Dette kunne være oplyst tydeligere, hvilket er taget til efterretning.

Klagepunkt 2

Det er korrekt, at dette ikke lå tilgængeligt, da indklagede ejendomsmægler fejlagtigt antog det lå som sidste side i årsrapporten 2018, hvilket det gør i langt de fleste tilfælde. Dette er taget til efterretning. Budgettet kunne dog være efterspurgt tidligere i processen.

Klagepunkt 3

Der er oplyst en lidt mindre omfangsrig dækning end hvad der er tilfældet, men der er ikke oplyst, at forsikringen omfatter forhold, som den ikke dækker. Det er taget til efterretning, at der burde være oplyst, at ejendommens forsikring også dækkede rørskade.

Klagepunkt 4

Dette er indklagede grundlæggende helt uenige i er sket. Indklagede kan få sælger til at bekræfte, at indklagede ikke har haft en aktiv rolle i at påvirke sælger til at ændre på den påståede reservationsperiode.

Klagepunkt 5

Indklagede ejendomsmægler har ikke søgt at få køber til at acceptere en handel uden, at der forelå en overdragelsesaftale, hvilket også fremgår af indklagedes svar på klagers mail af 20. august 2019, men alene at der forelå en utvetydig godkendelse i forhold til foreningens forhold og boligens karakteristika i øvrigt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at der var tale om et såkaldt medsalg, hvorunder sælger skulle medvirke i salgsprocessen. Nævnet bemærker det faktum, at der eventuelt er tale om et medsalg, ikke kan fratage en ejendomsmægler for det ansvar, der følger af lovgivningen.

Klagepunkt 1

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

Det fremgår af salgsopstillingen, at der ikke er inkluderet hårde hvidevarer eller andet inventar i købsprisen. Det fremgår videre, at ingen af de hårde hvidevarer eller andet inventar, der findes i andelsboligen kan købes separat. Det fremgår dog af andelsvurderingen, at løsøre udgør gaskomfur, kølefryseskab og klædeskab.

Nævnet bemærker, at som sagen er oplyst, var det muligt at tilkøbe løsøre til de priser, der er nævnt i vurderingsrapporten. Nævnet bemærker endvidere, at der i salgsfremstillingen ikke er anført løsøre, som ikke medfølger. Nævnet finder, at det er kritisabelt, at forholdet ikke er angivet mere tydeligt i salgsoptstillingen, men at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik herved.

Klagepunkt 2

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

Som sagen er oplyst var budgettet for 2019 ikke fremsendt med de øvrige dokumenter, men blev fremsendt ved mail af 19. august 2019, da klager anmodede om det.

Ejendomsmægleren er forpligtet efter lovens § 25 til at give køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Disse oplysninger skal – såfremt det er muligt og oplysningen foreligger – være givet til køber inden dennes underskrift af købsaftalen. Nævnet bemærker, at der på intet tidspunkt har været underskrevet en købsaftale, og at budgettet efter klagers anmodning blev udleveret til klager. Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 3

Ifølge formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 8, *”skal der i salgsoptstillingen gives oplysning om ejendommens nuværende forsikringsforhold, herunder eventuelle særlige forhold som f.eks., at ejendommen ikke er forsikret mod svamp og insekter.”*

Det er i salgsoptstillingen anført, at den tegnede bygningsforsikring ikke indeholder rørskadedækning. I police fra [forsikringsselskab] fremgår det, at der er rørskadedækning. Nævnet bemærker, at der i salgsoptstillingen er angivet en mindre omfangsrig dækning end hvad der er tilfældet. Nævnet finder, at det er kritisabelt, at forholdet ikke er angivet mere tydeligt i salgsoptstillingen, men at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik herved.

Klagepunkt 4 og 5

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, nr. 4, er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale. Købsaftalen kan underskrives af en køber, som ønsker at byde på ejendommen. Køber kan selv bestemme, hvilken pris der skal stå på købsaftalen og hvilke forbehold, køber ønsker at betinge sit tilbud af. Købsaftalen er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer således, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen. Klager har på intet tidspunkt underskrevet en købsaftale/overdragelsesaftale vedrørende andelslejligheden, og derved afgivet et bindende tilbud på andelslejligheden. Klager har kun givet tilsagn om, at han ønsker lejligheden reserveret i en given periode.

Det er indklagedes opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale med en køber af ejendommen. Det er ligeledes indklagedes opgave at varetage sælgers interesse, og dermed forsøge at sælge ejendommen på de bedst mulige vilkår. Det er alene sælger, der i sidste ende afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Som sagen er oplyst, er der uenighed mellem parterne om, hvorvidt indklagede oplyste overfor klager, at ejendommen ikke længere var reserveret til klager. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er uenighed imellem parterne, og hvor der ikke er fremlagt dokumentation. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, hvorvidt indklagede ejendomsmægler informerede klager tilstrækkeligt om, at ejendommen ikke længere var reserveret.

Nævnet bemærker dog, at da det er ubestridt, at ejendommen i en periode efter aftale var reserveret til klager, ville det have været i tråd med god ejendomsmæglerskik, hvis indklagede ejendomsmægler som den professionelle part havde sikret sig, at klager, som potentiel køber, var fuldkommen indforstået med, at den aftalte reservation ikke længere var gældende. Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ejendomsmægler ikke sikrede sig dette, men indklagede har ikke herved handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v., og frifindes samlet for klagepunkterne.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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