

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 503 – 19/06836

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC (advokat DD)
og
forhenværende ejendomsmægler EE (advokat DD)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 4. september 2019 har AA og BB indbragt forhenværende ejendomsmægler EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. Nævnet kunne imidlertid konstatere, at EE godkendelse som ejendomsmægler var bortfaldet på tidspunktet for handlen i denne sag. Nævnssekretariatet meddelte derfor klagerne, at Disciplinærnævnet ikke ville have kompetence til at behandle klagen over ham personligt.

Ved skrivelse af 29. september 2019 indbragte AA og BB ejendomsmægler CC 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 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have gennemgået købsaftalen med klagerne inden underskrivelsen heraf, ved ikke at oplyse om væsentlige ændringer i salgsopstillingen, ved ikke at reagere på klagernes henvendelser om fjernelse af inventar fra ejendommen, samt ved ikke at se til, at klagerne fik udleveret ejendommens hovednøgle.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden »FF A/S« formidlede salget af ejendommen beliggende [Vej] x, xxxx [By].

Der er til sagen fremlagt et uddrag en af salgsopstilling dateret den 25. januar 2019. Heraf fremgår det, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v. Ejendommen beskrives på bl.a. følgende måde:

”Flot og yderst velbeliggende træhus med beliggenhed i idylliske og naturfrode omgivelser. Træhuset er fra 2010 med ca. 9 ha. jord beliggende omkring ejendommen (...) Til ejendommen er der en god stål hal på 550 kvm. og stald med bl.a. 11 hestebokse +storløsdrift til heste. (...)”

Den 14. februar 2019 underskrev klagerne en købsaftale dateret den 13. februar 2019. Heraf fremgår bl.a., at sælger af ejendommen var GG v/ HH [sparekasse]. Det fremgik videre, at kontantprisen var aftalt til 2.100.000 kr. og klagerne skulle overtage ejendommen pr. 1. juli 2019. Af afsnit 11 fremgår

bl.a., at aftalen var betinget af, at såvel sælgers som klagernes rådgiver og pengeinstitut kunne godkende handlen. Endvidere fremgik:

” ...

Betinget af sælgers kreditorers økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at dennes kreditorer godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold såsom restancer mm., hvilket foretages af sælgers advokat.

...

Ansvarfraskrivelse

Køber er bekendt med, at ejendommen er økonomisk nødlidende. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Køber har inden underskrift af købsaftalen været på ejendommen med egen håndværker og fået bygningerne undersøgt. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Overtagelse af ejendommen

Ejendommen afleveres ikke i ryddelig gjort stand, køberne overtager ejendommen som den er og forefindes.

...

Ingen garanti hårde hvidevarer

Der er ingen garanti på hårde hvidevarer.

...

Afvielser i BBR-meddelelsen

Køber er gjort opmærksom på, at BBR ikke stemmer overens mht. til driftsbygningerne med det faktiske. Det ser ud som om maskinhus ikke er på BBR. Køber accepterer forholdet som det er og forefindes, og forholdet er herefter sælger uvedkommende.

Såfremt køber på et senere tidspunkt ønsker forholdet ændret hos kommunen, må køber forvente en forhøjet ejendomsværdiskat, som kan medføre højere ejendomsskat.

... ”

Af købsaftalens punkt 14 fremgik bl.a.:

”Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 13-02-2019. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. (...)”

Af salgsoptillingen hørende til købsaftalen – ligeledes dateret den 13. februar 2019 – fremgår indklagede ejendomsmægler CC fortsat som ansvarlig ejendomsmægler. Ejendommen er i denne salgsoptilling bl.a. beskrevet på følgende måde:

”Flot og yderst velbeliggende træhus med beliggenhed i idylliske og naturfrode omgivelser. Træhuset er fra 2010 med ca. 9 ha. jord beliggende omkring ejendommen. (...)”

Til ejendommen er der en god stål hal på 550 kvm. og stald med bl.a. 5 hestebokse + stor løsdrift til heste. (...)

I brev af 19. februar 2019 fra advokat DD (på dette tidspunkt sælgers rådgiver) til FF A/S fremgår:

"Som advokat for GG, [Vej] x, [område], xxxx [By] kan jeg herved godkende købsaftalen vedrørende min klients salg af ejendommen [Vej] x, [område], xxxx [By]. Min godkendelse er alene betinget af, at købesummen fordeles anderledes end anført i købsaftalen, nemlig således:

<i>Ejerbolig</i>	<i>kr. 1.300.000,00</i>
<i>Andre bygninger</i>	<i>kr. 200.000,00</i>
<i>Jord</i>	<i>kr. 600.000,00</i>
<i>I alt</i>	<i>kr. 2.100.000,00</i>

Kopi af denne skrivelse fremsendes til ejendomsmægler II samt HH [sparekasse]."

I mail af 21. februar 2019 fra JJ (klagerens rådgiver på dette tidspunkt) til advokat DD fremgår:

"Tak for en konstruktiv snak pr telefon - jeg er glad for at du på sælgers vegne vil være med til at finde en løsning der er rimelig for både køber og sælger.

Har flg. bemærkninger:

- a. Der fordeles 800.000,- på jorden og ikke kr. 600.000,- som der er anført i din skrivelse pr d. 19/2 2019. Der er 9 hektar jord til ejendommen og ejendomsmægler EE har meddelt køberne at jorden kan sælges til min. kr. 120.000,- og da køberne overvejer at frasælge noget af jorden er en ca. hektar pris på (600.000/8) kr. 75.000,- for agerjord en rimelig fordeling af købesummen. Der bedes bemærkes at boligen ikke står færdig og der er forsvundet en del inventar.*
- b. At sælger får sat el og vand på ejendommen hurtigst muligt og hvor køberne har 3 hverdage til at få trykprøvet installationer da ejendommen iflg. EE har stået tom i ca. 3 - 4 uger fra d.d. Dvs. at der teoretisk kan være frostsprængninger i rør installationerne. Køber er indforstået med selv at betale for disse test og hvis alt som er som vi alle forventer er handlen endelig.*

Er klar over at dette er en kompliceret sag men håber vi sammen kan løse det."

I mail af 22. februar 2019 fra klagerne til JJ fremgår:

"Jeg skriver fordi jeg synes, at handlen har taget en uheldig drejning hvor mægler/sælger har taget nogle uacceptable beslutninger, som fx søndag d. 24/2.19 hvor EE overdrager nøglerne til tidligere ejer som ikke har overholdt sine betalingsaftaler med banken.

Den tidligere ejer fik, uden opsyn adgang og råderet over ejendommen og benyttede lejligheden til, at nedtage og bortfjerne et meget dyrt hegn der var rundt om de alle de ni ha jord. et ret nyt hegn som jeg til min glæde havde bemærket var af trykimprægneret solide stolper med hvid hestehegnstråd ført igennem hele hegnet.

udover det enorme arbejde der ligger i at opføre et sådant hegn rundt om 9 ha jord så har vi undersøgt materiale prisen som beløber sig til omtrent 50.000 kr. og det er uden strømstyringsenhed og klokker til at føre hegnet igennem. derudover har han fjernet en drikkekopper og fodertrug i stalden til en betragtelig pris og monteringsudgift (de kan ses på billeder i salgsopstillingen).

der er hvad jeg har opdaget.

er det acceptabelt, at mægler giver en tidligere ejer der ikke har overholdt sine aftaler og råderet uden opsyn (selvom han har en mistanke om, at tidl. ejer stadig har kopi af, fortalte han under fremvisning, da ting før er "forsvundet").

derudover brugte EE den store grundværdi som minimum 130.000 kr. pr. ha. som salgsargument, er det så ok, at halvere den værdi under handlen?

Jeg ved godt, at boligen er blevet sat ned i pris pga. åbenlyse fejl og mangler og det har vi accepteret. de håndværkere jeg havde ude i går, mener godt, at det kan gå an.

men rent etisk/moralsk og vel også juridisk, så er de vel gået over stregen, eller hvad? og hvad gør vi nu? EE har besvaret med en sms "øv, sig det til din rådgiver, så må han kontakte advokaten"

I brev af 23. februar 2019 fra advokat DD til JJ [By2] fremgår:

"Jeg har forelagt din mail af den 21. d.m. for min klient og kan herefter meddele følgende.

1. Købesumfordelingen kan ændres således, at der flyttes kr. 100.000,00 fra "Andre bygninger" til "Jorden". Derved ændres sælgers skatteforhold ikke, mens køberne får en tilsvarende skattemæssig fordel. Sælger kan ikke acceptere at skulle betale ejendomsavanceskat, når dette ikke er nødvendigt.

2. HH [sparekasse] har foranlediget, at der er lukket for vandet, således at der ikke kan forekomme frostsprængninger. Hvis handlen ikke gennemføres, enten fordi der ikke kan opnås enighed mellem parterne om vilkårene, eller fordi udlæggene ikke kan aflyses, vil såvel dine klienter som sparekassen have betalt udgifter til undersøgelse af installationerne, hvis dette sker nu.

HH [sparekasse] har derfor bemyndiget mig til at tilbyde, at dine klienter efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen kan lade installationerne trykprøve, og dersom der viser sig utætheder, betaler sparekassen de med reparationen forbundne omkostninger."

I mail af 25. januar 2019 fra KK fra klagernes pengeinstitut til EE, JJ og advokat DD fremgår:

"Jeg skriver til jer, fordi jeg i dag har haft besøg af køber – AA og BB

Køber oplyser mig om, at nuværende ejer af ejendommen har fjernet/hentet en del hestebokse samt hegn der omkranser jorden på 9 hektarer. Jeg har haft en vurderingsmand forbi ejendommen - vedkommende bekræfter, at hegn og hestebokse er fjernet.

Vi har talt med ejer af naboejendommen og han har været vidne til, at nuværende ejer har fjernet ovennævnte hegn og hestebokse.

Køber har indhentet tilbud på at det vil koste kr. 70.000 at indsætte nye hestebokse og det vil koste kr. 170.000 at få opsat nyt tilsvarende hegn.

Ejendommen er købt som beset hvilket køber har accepteret. Det er dog på ingen måde acceptabelt at nuværende ejer - efter indgåelse af købsaftale - lænsjer ejendommen for diverse materialer og inventar.

Vi har fået frist forlængelse til på onsdag og jeg vil gerne høre, hvorledes I mener vi løser denne sag."

I brev af 27. februar 2019 fra advokat LL (klagernes nye rådgiver) til advokat DD fremgår:

"Køberne af ovennævnte ejendom AA og BB har rettet henvendelse til undertegnede og bedt om min assistance i forbindelse med de problemer, der er opstået i forbindelse med købet af [Vej] x, [område].

Jeg er bekendt med, at sælger uberettiget har tilegnet sig hegn, staldinventar m.v. til en værdi af ca. kr. 240.000,00.

Mine klienter har indhentet tilbud på, hvad køb af de fjernede effekter vil beløbe sig til, og har fået oplyst, at det vil beløbe sig til ca. kr. 240.000,00.

De bedes straks formå sælger til at tilbagelevere de fjernede effekter. Det skal endvidere bemærkes, at det af såvel salgsoptilling som købsaftale fremgår, at de i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger. Sælger har ligeledes fjernet de i ejendommen værende hårde hvidevarer. Der er tinglyst udlæg på ejendommen for cirka kr. 250.100,00.

Under henvisning til ovenstående skal jeg på vegne køberne kræve

- at samtlige tinglyste udlæg aflyses af tingbogen*
- at der deponeres et beløb stort kr. 240.000,00 til dækning af købernes udgifter til indkøb af hegn, hestebokse m.v. samt opsætning af samme*
- at hårde hvidevarer indsættes i ejendommen.*

Såfremt ovenstående ikke accepteres, vil mine klienter overveje deres situation. Jeg skal samtidig kræve, at fristen for købernes fortrydelse indtil videre sættes ud af kraft."

I brev af 8. marts 2019 fra advokat DD til advokat LL fremgår:

"Idet jeg henviser til dit brev af den 27. februar 2019, skal jeg efter diverse undersøgelser meddele følgende:

Handlen er betinget af, at samtlige udlæg aflyses. Jeg er i færd med at få dette afklaret.

Da dine klienter besigtigede ejendommen før underskrivelsen af købsaftalen, var der 6 hestebokse på ejendommen. I salgsoptillingen, der medfulgte købsaftalen, er anført, at der på ejendommen er 5 hestebokse.

Der har tidligere være flere hestebokse på ejendommen, men de blev fjernet, inden dine klienter besigtigede ejendommen før købet. Derimod er det korrekt, at sælger uberettiget har fjernet hegnet omkring ejendommens jorder. Hegnet bestod af hegnsplæ med almindeligt trådhegn. Sælger må naturligvis tilbagelevere hegnet inden overtagelsesdagen. GG har oplyst, at de hårde hvidevarer ikke er fjernet af ham, men må være stjålet. Jeg undersøger dette nærmere. Jeg stiller mig uforstående overfor bemærkningen om fortrydelsesret. Der er tale om en landejendom, og der er således ingen fortrydelsesret. Det afgørende er imidlertid, at dine klienters tidligere rådgiver har godkendt handlen, som derfor er endelig. Jeg vender tilbage, når det er afklaret, hvorvidt udlæggene kan aflyses."

I brev af 13. marts 2019 fra advokat LL til advokat DD fremgår:

"Jeg har drøftet Deres skrivelse af 8.ds. med mine klienter. Mine klienter oplyser, at de har fået udleveret en salgsopstilling, hvor det var oplyst, at der var 11 hestebokse i stalden. Hvad er grunden til, at mægler senere retter det til 5 bokse i salgsopstillingen? Med hensyn til det fjernede hegn var det ikke et almindeligt hegn, men et dyrt hestehegn, som det kan ses i salgsopstillingen."

I brev af 21. marts 2019 fra advokat LL til advokat DD fremgår:

"Mine klienter har rettet henvendelse til undertegnede, idet de ikke forstår, hvorledes De på sælgers vegne nu i skrivelse af 14.ds. anfører, at der intet hegn er at se på salgsopstillingen. Jeg går ud fra, at De står ved Deres tidligere skrivelse og bekræfter, at der var hegn omkring ejendommens jorder, hvorfor hegn medfølger i handelen. Jeg beder Dem meddele mig, hvorledes aflysningen af udlæg forløber, idet usikkerheden om handelens økonomiske gennemførelse går mine klienter meget på."

I brev af 9. maj 2019 fra advokat DD til advokat LL fremgår:

"Jeg har netop modtaget den sidste tiltrædelse fra udlægshaverne på gennemførelse af akkordordningen, og handlen kan herefter betragtes som endelig. Køberne kan derfor få dispositionsret til ejendommen, så snart betingelserne herfor er opfyldt. Jeg vender tilbage til spørgsmålet om det manglende hegn. Jeg bemærker dog, at jeg stiller mig lidt uforstående overfor, hvorfor hegnet er et problem, da køberne jo har tilkendegivet, at de ønsker at frasælge jord."

I brev af 13. maj 2019 fra advokat LL til advokat DD fremgår:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 9. maj d.å. angående det manglende hegn kan jeg oplyse, at køberne aldrig har haft planer om at frasælge jord, og køberne har som tidligere nævnt brug for hegnet."

I mail af 10. juni 2019 fra klagerne til indklagede ejendomsmægler CC fremgår:

"I starten af februar måned fik vi en fremvisning af EE på [Vej] x sent om eftermiddagen, der fik vi af vide at alle de hårde hvidevarer var "stjålet" trods ingen synlige tegn på indbrud.

Vi fik udleveret en salgsopstilling derude af EE hvor det fremgik at alle hvidevarer fulgte med og at ejendommen havde 11 hestebokse og vi kunne se at de 9 ha jord havde et flot, dyrt hestehegn hele vejen rundt.

Vi gik il banken med den udleverede salgsopstilling også i den tro at vi kunne bruge de 11 hestebokse og de dertilhørende 9 ha som var indhegnet. Det budgetterede vi med at kunne leje ud til heste folk.

Banken godkendte os til at købe ejendommen på baggrund af salgsopstillingen og de oplysninger vi havde fået.

Vi skrev under på købsaftalen den 14. februar EE havde ikke fortalt os om ændringer eller gennemgået købsaftalen med os. Den blev blot sendt til os elektronisk.

Derfor gik vi stadig ud fra den salgsopstilling vi fik udleveret på dag et. Men det viste sig at den blev ændret dagen før vi skrev under, uden nogen informerede os om det!

Det er ikke bare småændringer, men væsentlige ændringer. Hvor der før var 11 hestebokse i stalden er der nu kun 5 i salgsopstillingen. Efter vi har skrevet under ville vi gerne ud og se ejendommen igen, men fik at vide af EE at det kunne vi ikke den weekend, da han havde en aftale med sælger som havde fået lov til at komme derud.

Da vi så efterfølgende kommer derud den 21. feb. fordi vi skal mødes på ejendommen med håndværkere for at få tilbud på udbedringer, opdager vi at det dyre hestehegn med alt tilbehør på 9 ha jord var væk/stjålet, samt staldinventar.

Vi ringer med det samme til EE, hans svar var bare - øv, det var ærgerligt - hvilket vi tolker som ligegyldighed/ accept af tyveriet.

Efter dette tidspunkt frygtede vi hele tiden, at ting forsvandt fra ejendommen.

Vi havde den klare forståelse at når købsaftalen var underskrevet af os og sælger, så var handlen en realitet og EE havde fortalt os, at da ejendommen stod tom kunne vi hurtigt få nøglen og komme i gang med huset.

Men da han ikke havde gennemgået købsaftalen med os, så vi var ikke klar over at der manglede godkendelse fra diverse kreditorer og at handlen derfor ikke var endelig.

Vi kunne ikke komme ud af handlen, men det kunne sælger/banken. Vi stod derfor i en situation hvor vi havde solgt vores eget hus og var bundet af købet i [By]uden at have en chance for at vide om handlen blev endelig godkendt af kreditorerne, inden vi skulle være ude af vores eget hus.

Det har været et forfærdeligt, langt og pinefuldt forløb fra vi skrev under til nu, hvor vi som familie var bundet på hænder og fødder, uden en chance for, at vide, om vi fik en bolig eller om vi skulle stå på gaden.

Når vi gav udtryk for vores frustrationer overfor EE og mangel på godkendelse af handlen - henviste han blot til sælgers advokat DD.

Hvis EE som en god og ærlig ejendomsmægler havde gennemgået købskontrakten med os, kunne vi have undgået fire måneders psykisk tortur.

Handlen er nu endelig efter mange måneder godkendt af kreditorerne, men spørgsmålet om alle de "stjålne" genstande (hegn og staldinventar) er stadig uafklaret.

Da vi endelig fik nøglen af EE (den 4. juni) var det kun en nøgle til bryggersdøren. Da EE kommer ud på ejendommen den 5. juni for at aflæse, spørger vi ham om han vil lave en liste over de ting/mangler der er stjålet fra ejendommen, hvilket han nægter og henviser til sælgers advokat.

Vi spørger EE om tyveriet er anmeldt til politiet, men det vidste han ikke og virkede ligeglad.

Det har været et forfærdeligt pinefuldt forløb for os som familie over flere måneder, som er svært at beskrive med ord.

Vi har til dags dato ikke modtaget en nøgle til husets hoveddør. Eller fået en afklaring omkring de stjålne genstande fra ejendommen."

I brev af 12. juni 2019 fra advokat DD til advokat LL fremgår:

"Efter at køberne har opfyldt handlen gennem stillelse af bankgaranti på købesummens betaling, vender jeg tilbage til problemstillingen vedrørende det manglende hegn.

GG oplyser, at hegnet var opsat på trykimprægnerede stolper med IO m mellemrum. Der var 2 hegnstråde. Øverste hegnstråd var et tov med indflettede metalledninger og nederste tråd var almindelig metalhegnstråd.

Jeg har indhentet priser på materialer til et tilsvarende hegn. Stolperne koster kr. 21,00 pr. stk. incl. moms svarende til kr. 21.000,00 for 1.000 stolper, hvilket så rigeligt dækker behovet. Hegnsklokker og tråd kan købers for ca. kr. 3.000,00 og indkøbsprisen for hegnet andrager således oprundet kr. 25.000,00.

Min klient tilbyder køberne kr. 10.000,00 for selv at opsætte hegnet. Det kan således accepteres, at købesummen reduceres med kr. 35.000,00 til fuld og endelig afgørelse vedrørende hegnet.”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de ved en fremvisning af ejendommen i februar 2019 fik udleveret en salgsopstilling, hvoraf det fremgik, at der til ejendommen hørte 11 hestebokse. Ved fremvisningen konstaterede klagerne samtidigt, at der på ejendommens 9 hektar var opsat et kostbart hestehegn. På baggrund af oplysningerne i salgsopstillingen budgetterede klagerne med, at kunne udleje hesteboksene. Klagerne blev herudover godkendt af deres bank, til at kunne købe af ejendommen på baggrund af denne salgsopstilling. Klagerne underskrev efterfølgende købsaftalen den 14. februar 2019. Indklagede forhenværende ejendomsmægler EE havde sagt, at de skulle underskrive for at sikre sig ejendommen. EE gennemgik imidlertid ikke købsaftalen med klagerne og oplyste ikke klagerne, at der var ændret væsentligt i salgsopstillingen. Klagerne antog derfor, at indholdet var det samme som i salgsopstillingen udleveret ved fremvisningen. Det viste sig dog, at der var sket en væsentlig ændring, da det nu fremgik, at der til ejendommen kun medfulgte 5 hestebokse. EE havde forklaret klagerne, at da ejendommen stod tom kunne klagerne hurtigt få nøglen. Det var klagerne klare forståelse, at når købsaftalen var underskrevet, så var handlen en realitet. Men da købsaftalen ikke var blevet gennemgået med klagerne, var de ikke klar over, at ejendommen skulle godkendes af diverse kreditorer og at handlen derfor ikke var endelig. Købsaftalen burde have været gennemgået. Da klagerne den 21. februar 2019 besigtigede ejendommen sammen med håndværkere, kunne de konstatere, at ejendommens hestehegn inklusiv alt tilbehør var blevet fjernet af sælger. Klagerne kontaktede derfor straks EE, hvor svaret blot var et ”øv, det var ærgerligt”. Samme oplevelse havde klagerne, da EE den 5. juni 2019 skulle aflæse målere. Han havde ingen ide om, hvorvidt tyverierne var anmeldt til politiet og henviste til sælgers advokat. Afslutningsvis bemærker klagerne, at kun fik udleveret en nøgle til døren ved ejendommens bryggers og aldrig har fået udleveret en nøgle til ejendommens hoveddør.

Klagerne har til advokat DDs opfattelse bl.a. anført, at de ikke er enige i, at CC var villig til at drøfte deres henvendelse. Klagerne henviser til mail af 10. juni 2019, hvor CC tilbød klagerne, at de kunne ringe til ham. Klagerne har anført, at da de kom i kontakt med ham, afviste han at drøfte om sagen. For klagerne, var det et klart afslag på deres henvendelse.

Indklagede

Advokat DD har på vegne af de indklagede bl.a. anført, at klagen efter hans opfattelse vedrører det forhold, at indklagede ejendomsmægler CC ikke ville tage stilling til den af klagerne i mail af 10. juni 2019 fremsatte klage over EE. Det afvises, at indklagede ejendomsmægler CC ikke ville behandle denne henvendelse. Endvidere afvises det, at der er begået fejl over for klagerne i forbindelse med deres køb af ejendommen.

Herudover advokat DD anført, at han også forstår, at klagen vedrører manglende oplysning om antallet af hestebokse, og at sælgers kreditorer skulle godkende handlen.

Klagerne besigtigede ejendommen umiddelbart forinden underskrift af købsaftalen, og der var da på ejendommen de hestebokse, som fremgik af salgsopstillingen. Klagerne havde således ingen baggrund for at formode, at der medfulgte flere hestebokse, end de havde set, og som fremgik af salgsopstillingen. Aftalegrundlaget, herunder købsaftalen og salgsopstillingen, blev godkendt af klagernes rådgiver.

Der var i ejendommen tinglyst adskillige udlæg. Handlen var ikke betinget af udlægshavernes godkendelse, men naturligvis af aflysning af udlæggene, hvilket var klagernes rådgiver bekendt. Det bemærkes for god ordens skyld, at handlen er gennemført i overensstemmelse med købsaftalen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagen blev oprindeligt rettet mod forhenværende ejendomsmægler EE. Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at hans godkendelse bortfaldt den 6. oktober 2017, hvilket er før handlen i denne sag. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. modsætningsvist § 52, stk. 1, i lov nr. 526, af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven). EE var imidlertid udpeget som medhjælper til den ansvarlige ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 2.

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat):

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af medhjælperen, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Gennemgang af købsaftalen

Klagerne har anført, at købsaftalen ikke blev gennemgået, hvorfor de ikke var bekendt med, at aftalen var betinget af sælgers kreditors godkendelse.

Ejendomsmægleren er sælgers mand og skal derved varetage sælgers interesser. Ejendomsmægleren må ikke samtidigt være rådgiver for køber jf. lovens § 26. Nævnet finder herefter, at det ikke hører til ejendomsmæglerens pligter, endsiøe omfattet af god ejendomsmæglerskik, nærmere at gennemgå indholdet af en købsaftale med køber. Ejendomsmægleren skal udlevere oplysninger, som er af betydning for handlen jf. lovens § 25 og udarbejde udkast til købsaftale, som indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4, jf. § 46, stk. 1. Har køber et behov for nærmere rådgivning, må køber antage sig egen rådgiver.

Det følger af købsaftalens punkt 11, at ejendommen var betinget af sælgers kreditors godkendelse af ejendommen. Nævnet lægger derfor til grund, at oplysningen var klagerne bekendt inden indgåelsen af købsaftalen. God ejendomsmæglerskik er derfor ikke tilsidesat i forhold til dette klagepunkt.

Ændring af oplysninger i salgsopstillingen

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, bl.a. skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Af det fremlagte uddrag af salgsopstillingen dateret den 25. januar 2019 fremgår det, at der til ejendommen hørte 11 hestebokse. I salgsopstillingen, dateret den 13. februar 2019, der medfulgte købsaftalen, er oplysningen ændret til, at der til ejendommen hørte 5 hestebokse. Af punkt 14 i købsaftalen af 13. februar 2019, er det bl.a. anført, at købsaftalen blev indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 13. februar 2019 og at parterne var gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret.

Klagerne har anført, at de på baggrund af oplysningerne i salgsopstillingen af 25. januar 2019 budgettede med, at kunne udleje hesteboksene, og at klagerne blev godkendt af deres bank, til at kunne købe ejendommen på baggrund af denne salgsopstilling. Da oplysningen fremstår uimodsagt af indklagede, lægges det herefter til grund, at oplysningen om antallet af hestebokse på ejendommen var af væsentlig betydning for klagerne og, at indklagede derfor var bekendt hermed. Det af indklagede anførte om besigtigelse af ejendommen kan ikke føre til et andet resultat, da antallet af hestebokse ikke er på vist ved besigtigelsen.

På denne baggrund finder nævnet, at der i købsaftalens punkt 11 burde have været indsat en selvstændig frase om ændringen af antallet af hestebokse. Det i købsaftalens punkt 14 anførte kan ikke føre til et andet resultat, da denne henvisning ikke specifikt gør opmærksom på, hvori ændringen bestod og i øvrigt fremstår som et generelt forbehold uden retsvirkning. Som følge heraf er lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24, stk. 1, tilsidesat.

Fjernelse af inventar fra ejendommen m.v.

Det forhold, at sælger af ejendommen angiveligt har fjernet inventar fra ejendommen efter købsaftalens indgåelse er et forhold mellem sælger og køberne, hvilket falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til. Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at sælger skulle have fjernet inventar fra ejendommen.

Det kan endvidere ikke bebrejdes indklagede, hvis sælger ikke har udleveret nøglen til ejendommens hoveddør.

Sanktionsfastsættelse

Som følge af den konstaterede overtrædelse af lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik pålægges indklagede ejendomsmægler, CC – i sin egenskab af ansvarlig ejendomsmægler – en bøde på 15.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over forhenværende ejendomsmægler, EE, afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 15.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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