

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 573 – 21/02951

AA mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 8. marts 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, og god ejendomsmæglerskik ved at anføre i købsaftalen, at det var ukendt, om der var fællesgæld til ejerforeningen, og at køber måtte overtage evt. gæld.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden beliggende [adresse 1] [by 1] udbudt til salg.

Disciplinærnævnet har ikke modtaget oplysninger om hvem, der var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen af lejligheden.

Klager er køber af lejligheden.

Den 28. januar 2021 blev lejligheden udbudt til salg på nettet.

Den 29. januar 2021 fik klager og hustru fremvist lejligheden.

Den 30. januar 2021 fremsendte ejendomsformidlingsvirksomheden udkast til købsaftale til klager.

Den 31. januar 2021 underskrev parterne købsaftalen. Det fremgår bl.a. af købsaftalen, at kontantprisen var aftalt til 4.850.000 kr. og at overtagelsesdagen var den 1. marts 2021.

Det fremgår bl.a. af købsaftalens pkt. 11:

"Sikkerhed ejerforening Eksisterende sikkerhed:

Anden hæftelse: 41.000 kr.

Forhøjelse af sikkerhed:

AFVENTER ADMINISTRATORBESVARELSEN: Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen: 0 kr.

For så vidt angår sikkerhed til ejerforeningen henvises i øvrigt til Standardvilkår til købsaftalen / afsnittet Supplerende standardvilkår ejerlejligheder."

Videre fremgår det:

"Forbehold for manglende ejerlejlighedsoplysninger fra ejerforeningens administrator Idet ejerlejlighedsskema endnu ikke foreligger, er det et forbehold for gennemførelse af nærværende handel, at administrator af ejerforeningen bekræfter, at der ikke er sket væsentlige ændringer i forhold til denne købsaftale. Køber gøres i samme forbindelse særskilt opmærksom på, at de i salgsopstillingen anførte omkostninger til fællesudgifter, evt. antennebidrag, evt. a conto opkrævning af vand og varme, samt øvrige opkrævninger via ejerforeningen ikke er bekræftet af administrator af ejerforeningen, da ejerlejlighedsskema endnu ikke er modtaget. Køber er pligtig at tåle en difference på 20 % i forhold til de i salgsopstillingen anførte omkostninger, og kan ikke gøre krav gældende over for sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf. Køber gøres samtidig opmærksom på, at sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen ligeledes ikke er bekræftet hos administrator. Der kan således forekomme krav om forhøjelse/ændring af den eksisterende sikkerhed. Køber kan ikke gøre krav gældende over for sælger eller ejendomsmægler i denne forbindelse.

Forbehold for manglende sælgeroplysningsskema

Handlen er fra sælgers side betinget af fremsendelse af sælgeroplysningsskema, hvoraf bl.a. kendte fejl og mangler vil fremgå, oplysninger om de hårde hvidevare mv. Det er mellem parterne aftalt, at indsigelser over for eventuelle byrdefulde forhold, som ikke allerede er oplyst i købsaftalen, skal gøres gældende skriftligt inden 3 hverdage fra dokumenternes fremkomst til parterne.

Evt. fælleslån i ejerforeningen overtages af køber

Da administratorbesvarelsen endnu ikke foreligger vides det ikke, hvorvidt der er fælleslån i foreningen og denne lejlighed deltager. Såfremt, at der er fælleslån i foreningen, og denne lejlighed deltager overtager køber gældsforpligtelsen.

Køber er gjort bekendt med, at der kan være solidarisk hæftelse på lånet.

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der må forventes at forekomme en ikke uvæsentlig stigning i opkrævede fællesudgifter i forbindelse hermed. Det er mellem parterne aftalt, at køber overtager denne forpligtelse og kan ikke senere gøre krav gældende overfor sælger i enhver

henseende. Forholdet er herefter sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.”
Efterfølgende blev sælgers oplysningsliste fremsendt til indklagede, hvilken er dateret af sælger den 22. januar 2021. Heraf fremgår det bl.a. at:

*”Pkt. 11 Fællesudgifter til ejerforeningen
Fællesudgifter til ejerforeningen pr. måned: 2.313,83 kr.
A conto varme pr. måned: 845 kr.
A conto vand pr. måned: 122 kr.
Antenne pr. måned: -
Evt. andet pr. måned: Fælleslån 400, 75 kr.*

*Pkt. 12 Er der optaget fælleslån i ejerforeningen?
Ja
Hvis ja, oplys din restgæld: 60.664,30 kr.”*

Den 1. februar 2021 fremsendte en sagsbehandler fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (DD) en mail til klagers advokat og oplyste, at der nu var dokumenter klar til gennemlæsning vedrørende lejligheden.

Den 3. februar 2021 kl. 14.26 fremsendte klagers advokat følgende skrivelse til en sagsbehandler fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (DD):

”Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå købsaftale og tilhørende dokumenter med køber. Betingelserne for min godkendelse af købsaftalen er som følger:

1. Der opretholdes et forbehold for indholdet af de udestående dokumenter fra administratorbesvarelsen. Forbeholdet skal gøres gældende senest 3 hverdage efter, at dokumenterne er modtaget.

2. Sælger indfrier lån til ejerforeningen ca. stort 60.000 kr., jf. i øvrigt sælgers oplysninger herom i oplysningsskemaet

Videre kan jeg oplyse, at køber frafalder bankforbeholdet.

Ovenstående udgør umiddelbart blot en præcisering af det allerede aftalte, om end jeg gerne hører, om sælger er enig deri – og gerne senest fredag denne uge.”

Samme dag kl. 14.47 fremsendte sagsbehandler fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (DD) følgende mail til sælger:

”Jeg har modtaget vedhæftede skrivelse fra købers rådgiver, hvortil jeg har følgende bemærkninger:

1. Vi er allerede ved at indhente dokumenterne.

2. Umiddelbart har vi i købsaftalens pkt. 11 skrevet, at køber overtager eventuelle fælleslån, men jeg vil gerne høre, hvad du vil. Ønsker du at indfri fælleslånet?"

I den mellemliggende periode drøftes forholdet med sælger.

Den 4. februar 2021 kl. 13.48 fremsendte sagsbehandler fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (DD) følgende mail til klagers advokat:

"Vi afventer stadig manglende dokumenter, som jeg vender tilbage med snarest.

Vedrørende pkt. 2 afvises dette, at sælger indfrier lånet. Køber har skrevet under på købsaftalen, hvor det fremgår, at eventuelle fælleslån overtages af køber."

Den 5. februar 2021 kl. 17.05 fremsendte klagers advokat følgende mail til sagsbehandler fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (DD):

"Køber er enig i, at fælleslånet på ca. 60.000 kr. overtages, hvorfor vi blot afventer nærmere oplysninger fra administrator.

Hvornår forventer du, at vi modtager dem?"

Den 10. februar 2021 fremsendte ejendommens administrator mail med udfyldt skema og dertilhørende bilag.

Den 8. marts 2021 har klager indbragt klagen for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at det i købsaftalen ikke fremgik, at sælger hæftede for gæld på 60.664,3 kr. til ejerforeningen. Derimod stod der en standardformulering om, at mægler ikke var bekendt med, om der forelå fælleslån i foreningen, men hvis dette var tilfældet ville forpligtelsen overgå til køber.

Senere blev sælgers oplysningsliste, dateret den 22. januar 2021, fremsendt til klager. Heraf fremgår det, at sælger har gæld til ejerforeningen på det ovennævnte beløb.

Indklagede har i købsaftalen henholdt sig ret til forbehold for oplysninger, som indklagede allerede havde modtaget en uge før klagers underskrift af købsaftalen. Klager mener derfor, at det ikke er korrekt, at indklagede ikke har set sælgeroplysningslisten på tidspunktet for klagers underskrift af købsaftalen, da oplysningerne er underskrevet den 22. januar 2021 og må formodes at være oversendt til indklagede samtidig. Yderligere mener klager ikke, at køberforbehold er relevant i forhold til nærværende klage, da forbehold ikke fritager en ejendomsmægler for at forelægge alle relevante allerede modtagne oplysninger fra sælger. Klager mener derfor, at der ellers ikke var nogen grund til en sælgeroplysningsliste.

Klagers påstand er herefter, at indklagede har ageret uetisk, idet der i købsaftalen står anført, at det er ukendt, om der er fællesgæld til ejerforeningen, hvorfor køber må overtage evt. gæld. Det er usandt og nærmest svigagtig adfærd, da indklagede var bekendt med dette forhold, jf. oplysningerne fra sælger, der forelå indklagede mere end en uge inden klager fik udleveret købsaftale.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at lejligheden blev sat til salg på nettet den 28. januar 2021. Købsaftalen blev allerede underskrevet den 31. januar 2021. Sagen var så ny, at indklagede ikke havde modtaget oplysninger fra ejendommens administrator. Der var endvidere et andet hold potentielle købere, der også fik fremvist lejligheden på den korte tid. Efterspørgslen på lejligheden er høj i det område.

Indklagede tog derfor forbehold for alt i købsaftalen, herunder administratorskema, evt. fælleslån og sælgeroplysningsskema osv. Det blev også anført i købsaftalens pkt. 11, at køber skulle overtage et evt. fælleslån. Denne købsaftale underskrev klager.

Det fremgik af klagers advokats skrivelser, at det er kommet til klagers kendskab, at der er fælleslån, som de først vil have sælger til at indfri. Dette afviste sælger. Efterfølgende accepterede klager at overtage fælleslånet og der var derefter endelig handel. Indklagede mener, at forholdet fremgår meget tydeligt af købsaftalen. Klager har haft mulighed for at annullere handlen med sit advokatforbehold, da de var velvidende om, at der var et fælleslån efter modtagelsen af dokumenterne fra ejendommens administrator. Dette valgte klager ikke at gøre.

Klager har endvidere anført, at indklagede var velvidende om, at der var et fælleslån på lejligheden inden udkast til købsaftalen blev fremsendt til klager. Indklagede bemærker hertil, at de ikke havde fået fremsendt sælgeroplysningsskemaet på det tidspunkt, og derfor korrekt tog et forbehold herfor i købsaftalen.

Indklagede har endeligt anført, at klager har haft mulighed for at springe fra handlen på sit advokatforbehold, hvilket klager ikke gør. Klager ender med at acceptere at overtage fælleslånet. Indklagede afviser klagers klage, og mener ikke, at de har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, 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, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Af stk. 2. fremgår det, at salg kan betinges af købers overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

I købsaftalen er der af indklagede bl.a. taget forbehold for manglende ejerlejlighedsoplysninger fra ejerforeningens administrator, manglende sælgeroplysningsskema og at evt. fælleslån i ejerforeningen overtages af køber. Det fremgår af sælgeroplysningsskemaet, dateret af sælger den 22. januar 2021, at lejligheden har en restgæld til fælleslån på 60.664,30 kr.

Som sagen er forelagt nævnet er det ikke dokumenteret, at indklagede har haft sælgeroplysningsskemaet i hænde på tidspunktet for fremsendelse af udkast til købsaftalen til klager den 30. januar 2021.

Nævnet bemærker, at der var indsat et advokatforbehold i købsaftalen, og at klager har haft en advokat til at rådgive sig i forbindelse med handlen. Det fremgår af den vedlagte korrespondance med klagers advokat, at klager accepterede at overtage lejlighedens andel af fælleslånet. Nævnet bemærker endvidere, at klagers advokat fik fremsendt de relevante oplysninger for handlen.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at indsætte et forbehold i købsaftalen om, at køber evt. skulle overtage lejlighedens andel af fælleslånet. Nævnet finder, at klager er vejledt tilstrækkeligt om forholdet i købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC ApS.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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