

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 600 – 21/08839

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 2. august 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have anført korrekte oplysninger i købsaftalen samt ved at have rykket klagernes rådgiver for en endelig godkendelse af handlen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Adresse 1], [By 1] udbudt til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klagerne er købere af ejendommen.

Den 12. april 2021 fik klagerne fremvist ejendommen og udleveret salgsopstilling. Klagerne afgav under fremvisningen et mundtligt bud på ejendommen til udbudsprisen.

Sælgerne accepterede tilbuddet fra klagerne.

Den 19. april 2021 underskrev parterne købsaftale vedrørende ejendommen. Der blev aftalt en overtagelsesdag den 2. juli 2021 og en kontantpris på 1.295.000 kr.

Den 19. april 2021 fremsendte indklagede den underskrevne købsaftale til klagernes rådgiver, hvoraf følgende fremgik af følgemail hertil:

"I henhold til aftale med køberne af ovennævnte ejendom skal jeg hermed gøre opmærksom på, at købsaftalen nu er tiltrådt af begge parter.

Jeg vedlægger her den underskrevne købsaftale, samt handlens dokumenter.

Til orientering er der en fejl/mangel under ejerudgifterne, da vi dd. har fået oplyst af sælger at der er en årlig udgift på et serviceabonnement til fjernvarmeanlægget på kr. 1.308,80,-. Denne udgift skal derfor tillægges udgiften under de øvrige ejerudgifter, som står nævnt i salgsopstillingen.

Udkast til skøde og refusionsopgørelse bedes sendt til [e-mail adresse].

Køber kan ikke modtage nøgle til ejendommen, før samtlige betingelser i standardbestemmelserne vedr. overtagelse er opfyldt.

Inden dispositions-/overtagelsesdagen, skal jeg venligst anmode dig om at bekræfte modtagelsen af handelsomkostninger fra dine klienter.

Forinden frigivelse af købesummen beder jeg dig venligst sikre, at vi har fået vores eventuelle tilgodehavende."

Det fremgår bl.a. af købsaftalens pkt. 11, at handlen er betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen og købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Der fremgår endvidere følgende:

Vedr. Manglende dokumenter

Idet følgende ikke er modtaget ved købsaftalens udarbejdelse er det en forudsætning for handlens gennemførelse, at der ikke ved disse dokumenters fremkomst viser sig oplysninger af særligt byrdefulde eller belastende karakterer. Undtaget er dog forhold, som allerede er nævnt i nærværende købsaftale. Eventuelle indsigelser skal foreligge skriftligt hos DD ApS senest 3 dage efter dokumenternes fremkomst til parterne. Ved købers/sælgers berettigede indsigelse er disse alene berettigede til at hæve handlen, uden at parterne i den anledning har noget krav mod hinanden:

- Grundejerforeningsbesvarelse samt dertilhørende dokumenter

(...)

Vedr. DD ApS' markedsføring:

Sælger og køber accepterer at DD i forbindelse med salget, må benytte ejendommen markedsføringsmæssigt efter salget, herunder ved omdeling/annoncer/nabobreve/flyers samt at der må opsættes "Solgt" skilt. Endvidere accepteres det, at sælger og køber må blive kontaktet i forbindelse med udarbejdelse af testimonials.

(...)

Arealer - BBR-ejermeddelelse

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR-ejermeddelelse, både vedr. arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejers oplysninger og nødvendigvis ikke

i overensstemmelse med de faktiske forhold. Sælger oplyser i denne forbindelse at overdækningen på de 18 m² ikke er godkendt eller registreret på BBR. Køber overtage forholdet som det er og skal selv sørge for godkendelse af denne. Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for evt. uoverensstemmelser.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 13, at:

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.295.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

Kontantværdi

13.1: 5 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12: kr. 60.000

13.2 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos kr.

13.3: 10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitut garanti for kr. 1.235.000,00

Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"

Købesum i alt kr. 1.295.000,00

Af den til købsaftalen medfølgende salgsopstilling fremgår det, at "Gebyr ved ejerskifte til grundejerforeningen" er 2.632,00 kr.

Den 22. april 2021 fremsendte klagernes rådgiver følgende mail til en medarbejder i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Som rådgiver for AA og BB har jeg gennemgået købsaftalen, og de fremsendte bilag.

Jeg kan hermed godkende handlen, og afventer blot købers banks godkendelse.

Forbeholdet i købsaftalens pkt. 11 omkring manglende grundejerforeningsbesvarelse samt dertilhørende bilag anses for irrelevant, da besvarelsen og bilag er med i bilagene til købsaftalen, men som formentlig ikke er læst igennem, da flere ting heri ikke er gengivet i henholdsvis salgsopstilling og købsaftalen.

Salgsopstilling

Jeg kan konstatere, at der er flere manglende oplysninger som;

- Hvad sikkerheden udgør til grundejerforeningen*
- Oplysning om der er forbehold på sælgers eksis. forsikring af huset*
- Leje af fjernvarmeunit i ejerudgiften. Dog oplyst i fremsendelse af handlen via mail af 19.ds.*

- Overdækningen på de 18 m² fremgår ikke under arealer trods den er godkendt, og fremgår af BBR
- Under kontantbehov ved køb er der angivet forkert beløb ved registrering af ejerskifte til grundejerforeningen, ligesom der mangler beløb til tinglysningsomkostning for overdragelse af sikkerhed samt et ekspeditionsgebyr hertil.
- Under andre forhold af væsentlig betydning savnes oplysning om forslag til kontingent stigning samt optagelse af fælleslån i grundejerforeningen som fremgår af grundejerforeningsbevarelsen.

Købsaftalen – pkt. 11

- Grundejerforening, det fremgår af bilagene at der er indkaldt til generalforsamling 31.05.21. Indkaldelse hertil med bilag imødeses jf. punktet under manglende dokumenter nedenfor.
- Privat fællesvej, henhører under grundejerforeningen som køber bliver pligtig medlem af
- BBR, den omtalte overdækning på 18 m² fremgår af BBR, hvorfor dette forhold anses for irrelevant
- DD's markedsføring, da købsaftalen signeres digitalt med Nem-Id, og dermed ikke giver mulighed for afkrydsninger skal der gøres opmærksom på, at køber ikke ønsker at blive kontaktet for at deltage i testimonials.

Manglende dokumenter/oplysninger

Jeg kan konstatere, at følgende dokumenter ikke er vedlagt købsaftalen:

- Indkaldelse til generalforsamlingen 31.05.21 med tilhørende bilag
- Lejeaftalen/vilkår omkring fjernvarmeunit
- Oplysning om hvilke konkrete forbehold sælgers eksis. forsikring frasiger, idet der blot henvises til en tilstandsrapport som ikke er bilagt forsikringspolice

Ovenstående dokumenter og oplysninger imødeses.

Det kan oplyses, at køber ønsker at tegne ejerskifteforsikring.

Køber ønsker ikke at overtage ejerpantebrev, så det forudsættes, at det omdannes til et afgiftspantebrev."

Den 28. april 2021 fremsendte indklagede en mail til klagernes rådgiver, hvoraf fremgår, at sælger havde kontaktet EE for at få informationer vedrørende fjernvarmeunit. Det fremgår heraf, at der pr. 30. december 2020 resterede 4.083,25 kr. på indslusningsbidraget, som skulle opkræves med oktober-raten i 2021.

Den 28. april 2021 fremsendte indklagede følgende mail til klagernes rådgiver:

Jeg er d.d. blevet kontaktet af sælger, som oplyser mig at lejer der bor i ejendommen på [Adresse 1], har kontaktet LLO i forbindelse med hendes opsigelse af lejekontrakten.

Lejekontrakten er tidsbegrænset med udflytning fra lejers side pr. 31/10-21, men lejer og udlejer havde en aftalenoteret i lejekontrakten, at lejer kunne opsiges med 3 måneders varsel, så fremt hun ønskede at sælge ejendommen eller selv bebo den.

Nuværende lejer havde forinden ejendommen blev sat til salg tiltrådt en opsigelseserklæring.

Problemstillingen er nu at såfremt LLO holder fast i den tidsbegrænsede kontrakt, så er det først muligt for køber/dine klienter at overtage boligen pr. 1/11-2021. Sælger har endnu ikke modtaget en skrivelse fra LLO, hvorfor jeg endnu ikke ved, hvad kravet bliver fra deres side af. Jeg kan kun forholde mig til det der står nævnt i lejekontrakten. Vil du tage en snak med dine klienter om de ønsker at fastholde købet af ejendommen, med en ændret overtagelsesdato, som pt. Vil være 1/11-2021? Og stadig er det med forbehold for hvad LLO kommer med af krav til sælger, eller om de ønsker at frafalde deres køb.”

Den 28. april 2021 fremsendte indklagede følgende mail til klagerne:

”Jeg kan se at udbetalingen ikke er deponeret rettidigt, hvilken den skulle være til trods for at der stadig er forbehold for rådgiver.

I bedes derfor overføre udbetalingen som en straks overførsel. Jeg har sat jeres bank cc. på, så de evt. kan være behjælpelige med overførslen.

I kan overføre udbetalingen på kr. 60.000,00 til følgende konto: [kontooplysninger] med angivelse af sagsnr. [...].”

Senere samme dag sendte klagerne følgende mail til indklagede:

”Vores rådgiver har godkendt handlen, hun har bare bedt om uddybede oplysninger. Sender lige screenshot af overførsel på udbetaling fra i mandags så du kan se det er klaret.”

Den 29. april 2021 fremsendte indklagede følgende mail til klagerne:

”Jeg beklager at have rykket for deponeringen. Den er betalt rettidigt.”

Den 29. april 2021 fremsendte klagerne rådgiver følgende mail til indklagede:

”Som skrevet til dig i går, så er det helt nye oplysninger at købsaftalen er indgået, mens ejendommen er udlejet.

Der foreligger ingen informationer omkring dette beskrevet i selve købsaftalen, eller vedhæftet som bilag til købsaftalen.

Jeg har drøftet din mail med køberne.

Køber ønsker at fastholde deres handel med overtagelse pr. 02.07.2021.

De har solgt deres egen ejendom pr. 15.07.2021, og har planlagt en overgang til istandsættelse og flytning.”

Den 7. maj 2021 fremsendte klagerne rådgiver følgende mail til indklagede:

”Som tidligere skrevet i min mail af 29.04.21 så ønsker køberne at fastholde handlen i alle dens ord og punkter, hvilket inkluderer overtagelsesdato 02.07.21.

Kan sælger ikke leve op til denne aftale, så vil køber kræve fuld erstatning for alt hvad det måtte medføre af omkostninger.

Du bedes derfor indhente sælgers bekræftelse på, at sælger indestår for, at lejer ikke har krav mod ejer af ejendommen som følge af, at lejer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse har erlagt depositum, eventuelt forudbetalt husleje, eller har andre krav i henhold til lejeloven § 7, stk. 1, eller Boligreguleringsloven § 17, stk. 1, og som lejer inden for et år fra leje forholdets ophørstidspunkt kan gøre gældende mod ejendommens ejer.

Som sikkerhed for den indeståelse, som sælger ovenfor skal afgive, samt til sikkerhed for andre krav i henhold til lejeloven (LL) § 7, stk. 1, eller Boligreguleringsloven (BRL) § 17, stk. 1, som lejer senere måtte gøre gældende mod køber, skal det aftales mellem parterne, at der tilbageholdes 100.000 kr. af købesummen. Beløbet kan frigives til sælger tidligst et år efter leje forholdet er ophørt, og kun såfremt der ikke på det tidspunkt er anlagt sag ved huslejenævnet, eller domstol vedrørende lejeretlige krav omfattet af LL § 7, stk. 1, og BRL § 17, stk. 1, som hidrører fra sælgers ejertid.

Såfremt der senest et år efter leje forholdet er ophørt verserer en uafsluttet sag vedrørende lejeretlige krav i henhold til LL § 7, stk. 1, eller BRL § 17, stk. 1, som vedrører sælgers ejertid, og køber derfor ønsker, at det tilbageholdte beløb af købesummen fortsat tilbageholdes, skal køber til den som berigtiger handlen samt til sælgers ejendomsmægler fremsende dokumentation for, at der verserer en sag for Huslejenævnet, eller domstol.

Restkøbesummen kan frigives til sælger, når sagen er afsluttet, dog med fradrag af et beløb svarende til det lejeretlige krav i henhold til LL § 7, stk. 1 eller BRL § 17, stk. 1, som lejer har gjort gældende, og købers dokumenterede omkostninger til processuelle skridt forbundet med sagen herunder sagsomkostninger som lejer tilkendes. Køber skal dokumentere sagens udfald ved at fremsende huslejenævnets afgørelse, eller dom til den, som berigtiger handlen og til sælgers ejendomsmægler.

Har køber ikke senest et år efter leje forholdet er ophørt dokumenteret, at der verserer en sag for huslejenævnet/domstol, frigives det tilbageholdte beløb til sælger.

Det er et krav fra købers side, at sælger og sælgers ejendomsmægler løser deres interne uoverensstemmelser, som i sin helhed ikke på nogen måde er køber relevant, da køber ikke på købstidspunktet blev gjort bekendt med dette leje forhold.

Vi forventer en afklaring herpå inden den 14. maj 2021 kl. 12.00, ellers ser køberne sig nødsaget til at inddrage en advokat heri, hvilket vil øge erstatningskrav grundet de øgede omkostninger i handlen."

Den 11. maj 2021 skrev sælgers advokat følgende til købernes rådgiver:

"Som advokat for FF skal jeg hermed besvare din mail af 7. maj 2021 vedr. handlen på [Adresse 1], [By 1].

Min klient indestår for ethvert krav, som måtte blive rejst fra tidligere lejere på ejendommen.

Min klient accepterer ikke en tilbageholdelse af købesummen.

Min klient forpligter sig til at indtræde i enhver rejst sag fra tidligere lejer på ejendommen og således friholde køberne for ethvert krav der rejses fra tidligere lejere på ejendommen, herunder også sagsomkostninger.

Køberne er velkommen til at inddrage advokat i forbindelse med nærværende forhold, men et eventuelt salærkrav fra købers advokat er min klient uvedkommende.

Det kan til sagen oplyses følgende i forhold til det nuværende lejeforhold på ejendommen.

Lejer har opsagt lejemålet og fraflytter lejemålet den 30. juni kl. 18:00. Lejers depositum er afregnet. Lejers vandforbrug afregnes straks efter lejers fraflytning. Der forventes hverken komplikationer ved lejers fraflytning eller ved afsluttende afregning af lejers vandforbrug. Følgelig kan ethvert krav om tilbageholdelse af købesummen ikke imødekommes, idet en sådan krav savner mening, da der ikke er grundlag for at antage, at min klient ikke foretager konditions-mæssig overdragelse af ejendommen."

Den 11. maj 2021 fremsendte indklagede følgende mail til klagernes bankrådgiver og rådgiver cc:

"Jeg kan ikke se at jeg skulle have modtaget garantien på nærværende handel. Den skulle have været stillet den 23.04.2021.

Du bedes venligst give en tilbagemelding på dette, samt fremsende garantien til mig hurtigst muligt."

Den 12. maj 2021 skrev klagernes rådgiver til sælgers advokat:

"Tak for din mail som er drøftet med køberne.

Køberne accepterer hermed din skrivelse, og glæder sig nu til at overtage den ejendom de har købt."

Den 12. maj 2021 skrev klagernes rådgiver til klagernes rådgiver:

"Køberne har som bekendt accepteret sælgers advokats skrivelse.

Vi går nu i gang med udarbejdelse af skøde m.m.

Køberne spørger om der er mulighed for at de kan besigtige ejendommen i nærmeste fremtid, da de gerne vil have opmålt lidt forskelligt."

Senere samme dag svarende indklagede:

"Tak for din skrivelse.

Vi mangler fortsat at modtage en garanti fra købers pengeinstitut. Fristen er overskredet for længe siden.

Ift. opmåling mm., så må køberne desværre vente med dette til de får overdraget ejendommen. Med de problemer der har været med lejer, så skal vi ikke udfordre skæbnen. Det tænker jeg at

de må have en forståelse for.

Jeg ser frem til at modtage garanti samt skødet til mig godkendelse.”

Den 17. maj 2021 skrev klagerens bankrådgiver til indklagede med klagerne cc:

*”Garantien på ovenstående ejendom er fejlagtigt ikke blevet bestilt jf. købsaftalen og fejlen ligger på mit bord.
Garantien er bestilt og vil komme inden for et par dage.”*

Den 2. august 2021 indbragte klagerne sagen for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de fik fremvist ejendommen den 12. april 2021, og at de i den forbindelse fik udleveret en salgsoptilling. Fremvisningen blev foretaget af en ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. De mødtes uden for ejendommen, og blev orienteret om, at ejendommen fremstod beskidt og det blev oplyst, at ejers søn var hjemme – ikke lejers. Klagerne var derfor af den opfattelse, at det var ejers søn, der skulle fraflytte ejendommen den 30. juni 2021. Klagerne gav under fremvisningen et mundtligt bud på ejendommen til udbudsprisen.

Ved udlevering af købsaftalen kunne klagerne se, at der var mangler heri, hvilket de gjorde indklagede opmærksom på. Det vedrørte nogle udgifter, som ikke var sat på, herunder f.eks. ejerskifte gebyr til grundejerforening. Sælgerne accepterede tilbuddet fra klagerne. Parterne underskrev købsaftale den 19. april 2021.

Da klagerne gennemgik købsaftalen med deres rådgiver viste det sig, at der var talrige mangler, hvor indklagede ejendomsmægler ikke har opfyldt sin oplysningspligt. Der var ikke oplyst om sikkerhedsstillelse til grundejerforeningen, som består af et ejerpantebrev op 30.000 kr. og pantestiftende servitut på 5.000 kr. Der manglede oplysninger om pris på leje af fjernvarmeunit. Der var fejlagtig oplysning om, at overdækket terrasse ikke fremgik af BBR, hvilket den gjorde. Der fremgik forkerte beløb under kontantbehov til ejerskifte i grundejerforening, ligesom manglende oplysning om beløb til tinglysningsomkostninger for overdragelse af sikkerhed til grundejerforening. I grundejerforeningen lå forslag til kontingentstigning, som ikke var oplyst andet end ved et medsendt referat (en stigning på 900 kr. pr kvartal som efterfølgende er effektueret). I købsaftalen indgik ligeledes et skriv om, at man som køber skulle stille op til testimonials uden mulighed for at krydse af i Nej.

Den 26. april 2021 overførte klagerne udbetaling ved straksoverførsel. Klagerne modtog en mail fra indklagede ejendomsmægler den 28. april 2021 om, at udbetalingen ikke var deponeret rettidigt, og at de skulle overføre den straks. Ved flere telefoniske henvendelser lykkedes det at få indklagede til at bekræfte, at de havde modtaget pengene rettidigt. Samtidig med mail omkring manglende udbetaling modtog klagerens rådgiver mail fra indklagede om, at boligen var udlejet, hvilket var en helt ny oplysning, som ikke fremgik nogen steder, og at der var problemer med, at lejer, idet de først ville være ude af boligen den 31. oktober. Der var imidlertid aftalt overtagelse den 2. juli 2021. Klagerens

rådgiver modtog mail om, at sælgerne havde en gæld på 4083,25 kr. til indslusningsbidrag til fjernvarme, som heller ikke var oplyst nogen steder. Beløbet blev opkrævet af ejendommen i oktober. Sælgerne accepterede dog, at beløbet blev påført refusionsopgørelsen.

Klagerne kontaktede en advokat i forhold til deres retsstilling, hvis lejer ikke var ude, når de skulle overtage ejendommen den 2. juli 2021. Advokaten oplyste, at sælger ville hænge på alle de ekstra udgifter, som klagerne havde i perioden fra den planlagte overtagelse og til den evt. senere overtagelse. Samtidig oplyste han, at de skulle få det løst med lejer, da det ville være den billigste løsning for sælgerne. Klagerne rådgiver sendte en mail med klagerne krav den 7. maj 2021 med frist for svar i ugen efter. Klagerne hørte fra sælgers advokat den 11. maj 2021, at sælgerne havde løst forholdet med lejer, og at de kunne overtage ejendommen som aftalt. Klagerne mener, at en så betydningsfuld oplysning angående en lejer af ejendommen ikke udelukkende bør overleveres mundtligt. Derudover burde indklagede have oplyst om lejers rettigheder i forbindelse med et salg af ejendommen.

Indklagede blev undervejs i hele forløbet ved med at rykke klagerne rådgiver for godkendelse af handlen, trods at hun godkendte handlen den 22. april 2021, og at de flere gange fortalte indklagede, at handlen allerede var godkendt af både rådgiver og bank. Klagerne mener ikke, at det er korrekt, at handlen blev godkendt med forbehold, da det alene fremgår af mailen fra deres rådgiver, at "Jeg kan hermed godkende handlen, og afventer blot købers banks godkendelse". Klagerne manglede en del oplysninger, men dette var ikke et forbehold til, at handlen skulle være endelig.

Klagerne har anført, at indklagede har skrevet, at bankgarantien skulle være stillet den 23. april, men dette er ikke korrekt. Det fremgår både af klagerne bolig app og købsaftalen, at bankgarantien skulle være stillet den 4. maj, nemlig 10 dage efter, at både køber og sælger har underskrevet købsaftalen. Klagerne er ikke bekendt med, at der skulle være rykket for bankgarantien gentagende gange. Første gang de fik oplysning om dette var den 12. maj, hvor de fik tilsendt en mail.

Klagerne har endvidere anført, at boligen blev solgt som skuffesalg. Klagerne forventer dog, at dette ikke betyder, at oplysninger ikke skal være undersøgt og korrekte alligevel. Klagerne pressede ikke på for at få købsaftalen tilsendt, så hastværk har ikke været årsagen til de mange fejl.

Klagerne har anført, at indklagede har lavet mange graverende fejl, som har betydet en masse arbejde og usikkerhed for klagerne i processen.

Indklagede

Fremvisning og lejer

Indklagede har bl.a. anført, at de i forbindelse med fremvisningen af ejendommen den 12. april 2021 oplyste klagerne om, at ejendommen var lejet ud. De mødtes med indklagedes kollega et stykke fra huset inden de gik ind, så klagerne blev forberedte på, at ejendommen ikke fremstod særlig pæn, som sælger ville have ønsket det, da hun ikke selv boede i ejendommen. Samtidig blev klagerne oplyst om, at lejers søn var hjemme, og sad på værelset under fremvisningen. Da klagerne bekræftede, at de ønskede at købe ejendommen, nævnte de selv, at en overtagelse den 2. juli 2021 ville være fint for dem, da indklagede oplyste, at lejerne skulle være ude af ejendommen den 30. juni 2021, så sælgerne kunne nå at tjekke huset efter ift. rengøring mm., når lejer var fraflyttet. Indklagede medgiver, at det er korrekt, at hun fejlagtigt ikke havde noteret, at ejendommen var lejet ud i købsaftalen.

Det forhold, at lejerne ikke ville acceptere sælgernes opsigelse, som sælger og lejer har skrevet under på, havde indklagede ikke en chance for at forudse. Det har selvfølgelig medført en usikkerhed for klagerne i en kortere periode, men indklagede fik løst problemstillingen hurtigst muligt efter at have anbefalet sælger at kontakte en advokat. Indklagede har fra salgets begyndelse været oplyst om at lejer skulle fraflytte pr. 30/6 og har handlet i god tro herefter.

Forbehold for grundejerforeningsbesvarelse

Ejendommen blev solgt som et skuffesalg. Ved udarbejdelsen af købsaftalen havde indklagede ikke modtaget besvarelse fra grundejerforeningen, hvorfor de tog forbehold for dette i købsaftalen, herunder i forhold til ejerskiftegebyr til grundejerforeningen. Indklagede kontaktede administrator telefonisk og fik oplyst det beløb, der fremgår af salgsopstillingen (2.632,00), hvor det korrekte beløb for ejerskiftet var 1.697,00 kr., så klagerne havde altså en besparelse i denne forbindelse. Indklagede havde tiltro til, at det var de korrekte oplysninger, som administratoren oplyste.

Indklagede har videre oplyst, at det er korrekt, at de i salgsopstillingen ikke har gjort opmærksom på, at der var et ejerpantebrev på 30.000 kr. til grundejerforeningen samt 5.000 kr. til en pantstiftende servitut, hvilket er en fejl. Dog har køber og købers rådgiver fået tilsendt handlens dokumenter, indeholdende en tingbogsattest, hvor dette står oplyst samt besvarelsen fra grundejerforeningen, som indklagede først modtog efter købsaftalen var sendt til underskrift. Det er ligeledes korrekt, at indklagede ikke i salgsopstillingen har noteret tinglysningsomkostning for overdragelse af sikkerhed til ejerforeningen, hvilket er en fejl.

Idet indklagede ikke havde modtaget grundejerforeningsbesvarelsen inden udsendelsen af købsaftalen til klagerne, var indklagede ikke blevet gjort bekendt med, at foreningen overvejede en stigning i fællesudgiften. Dette var bl.a. derfor, at de tog et forbehold for sådan en besvarelse. Der står også i forbeholdet i købsaftalen at køber og købers rådgiver efter modtagelsen af det manglende dokument har 3 dages indsigelse, da det netop godt kan indeholde byrdefulde forhold for køber.

Testimonial

Indklagede er blevet opmærksom på, efter at have kigget markedsføringsloven nærmere igennem vedr. samtykke, at det er en fejl at der ikke har været en afkrydsningsmulighed. Almindelig kutyme hos indklagede er, at køber vil blive kontaktet efter salget, hvor de bliver spurgt om de kunne have lyst til at afgive et testimonial, hvor de her har mulighed for at sige ja eller nej til dette. Fremadrettet vil det blive bedre præciseret i ejendomsformidlingsvirksomhedens købsaftaler, så der ikke hersker nogen tvivl om, hvordan det foregår og at dette ikke er et krav i forbindelse med et køb.

Fjernvarmeunit

Sælger havde oplyst indklagede om, at der ikke var indgået nogen aftale i forbindelse med fjernvarmen, hvorfor indklagede ikke havde noteret noget herom i salgsopstillingen. Da indklagede sendte købsaftalen til parterne, kontaktede sælger indklagede og oplyste, at hun havde husket forkert, og at der var en udgift. Dette gjorde indklagede klagers rådgiver særskilt opmærksom på i mailen ved fremsendelse af købsaftalen, og oplyste også klagers rådgiver om hvor stort beløbet var, og at det skal medtaget som en udgift under ejerudgifterne.

Overdækning på BBR

Indklagede har anført, at det er korrekt, at hun ikke skulle have taget forbehold for det, når det nu var registreret korrekt på BBR. Indklagede havde overset det, da det ikke stod i en bygning for sig selv.

Indslusningsbidrag

Sælger var ikke bekendt med, at hun skyldte noget til fjernvarmeværket herunder indslusningsbidraget, hvilket er årsag til, at indklagede ikke har medtaget denne udgift i salgsopstillingen. Sælger accepterede dog med det samme i forbindelse med klagers rådgivers forbehold at medtage denne udgift over refusionsopgørelsen, så denne udgift ikke skulle ligge til last for klagerne.

Deponering

Indklagede fik fejlagtigt oplyst af deres bogholder, at deponeringen ikke blev modtaget rettidigt den 26. april 2021, hvorefter hun rykkede klagerne for deres deponering den 28. april 2021. Indklagede fik senere på dagen en mail fra klagerne, hvor de bekræftede at have overført deponeringen. Indklagede besvarede klagerne dagen efter.

Godkendelse af handlen

Indklagede rykkede for godkendelse af handlen, da klageres rådgivers godkendelse, som klagerne skriver er sket den 22. april 2021, blot er godkendt med forbehold. Indklagede var opmærksom på at have modtaget mailen fra rådgiveren, men handlen var ikke endelig, før end alle forbehold er afklaret. Det skal i den forbindelse siges at garantien, som klagerne havde frist til at stille den 23. april 2021, først blev stillet den 18. maj 2021 efter, at indklagede gentagne gange havde rykket for dette. Pengeinstituttet havde fejlagtigt ikke fået bestilt garantien. Dette blot for at sige at der sker fejl, når man har med mennesker at gøre.

Indklagede har endelige anført, at der er sket fejl i denne sag, men det har været ting, der har været ude af indklagedes hænder, hvilket de har taget hånd om løbende i forløbet. Indklagede kan godt forstå, at klagerne har været frustreret, hvilket de beklager.

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.

Fremvisning og lejer af ejendommen

Parterne har givet modstridende forskellige oplysninger om, hvorvidt klagerne under fremvisningen af ejendommen blev oplyst om, at der var en lejer af ejendommen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor påstanden ikke på anden måde er tilstrækkeligt godtgjort.

Nævnet bemærker, at sælger og indklagede fik løst forholdet med lejer af ejendommen, således at denne blev opsagt pr. 30. juni 2021, hvor klagerne overtog ejendommen den 2. juli 2021. Nævnet bemærker dog, at det er kritisabelt, at indklagede ikke sikrede sig skriftligt, at klagerne var klar over, at der var en lejer af ejendommen. Da lejeforholdet var ophørt ved købers overtagelse har indklagede ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ukorrekte oplysninger i købsaftalen

Klagerne har anført, at indklagede ikke har skrevet de korrekte oplysninger i købsaftalen samt salgsoptstillingen hertil, herunder ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, der manglede oplysning om beløb til tinglysningsomkostninger for overdragelse af sikkerhed til grundejerforeningen, der var ikke oplyst om et ejerpantebrev på 30.000 kr. til grundejerforeningen samt 5.000 kr. til en pantstiftende servitut. Nævnet bemærker hertil, at ejendommen blev solgt som et skuffesalg, hvor indklagede ved udarbejdelse af købsaftalen fortsat afventede, at grundejerforeningen skulle fremsende besvarelse. Indklagede har i købsaftalens pkt. 11 indsat et forbehold om manglende dokumenter, herunder grundejerforeningens besvarelse samt dertilhørende dokumenter. Det fremgår endvidere, at såfremt klagerne skulle have eventuelle indsigelser om oplysninger, som er særligt byrdefulde eller belastende karakter, havde klagerne mulighed for at lave en indsigelse senest 3 dage efter dokumenternes fremkomst til parterne. Ved en berettiget indsigelse var der mulighed for at hæve handlen. Nævnet finder herved, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og frifindes herfor.

Nævnet bemærker, at indklagede i salgsoptstillingen burde have givet oplysninger om sikkerhedsstillelsen på 35.000 kr. til grundejerforeningen. Men da disse oplysninger er givet i form af tingbogsattesten, er forholdet alene kritisabelt.

Klagerne har endvidere anført, at der manglede oplysninger om pris på leje af fjernvarmeunit og indslusningsbidrag til EE. Indklagede har anført, at sælgerne havde oplyst indklagede, at der ikke var indgået aftale i forbindelse med fjernvarmen, hvorfor indklagede ikke havde noteret noget herom i salgsoptstillingen. Sælger var ikke bekendt med, at hun skyldte noget til fjernvarmeværket, herunder indslusningsbidraget, hvilket var årsagen til, at indklagede ikke havde medtaget denne udgift i salgsoptstillingen. Nævnet bemærker, at sælger accepterede at medtage udgift over refusionsopgørelsen, så denne udgift ikke blev pålagt klagerne. Nævnet finder, at der ikke er oplysninger, der medfører, at indklagede ikke skulle have stølet på sælgers oplysninger og skulle have undersøgt forholdet nærmere. Nævnet finder derved, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og frifindes herfor.

Klagerne har endeligt anført, at der var en forkert oplysning om, at den overdækkede terrasse ikke fremgår af BBR, hvilket den gjorde samt at der i købsaftalen indgik en frase om, at man som køber stiller op til testimonials uden mulighed for at krydse af i ”Nej”.

Nævnet bemærker, at den overdækkede terrasse fremgik af BBR, hvilket klagerne rådgiver anførte under sin skrivelse den 22. april 2021. Nævnet finder, at det er kritisabelt, at indklagede har taget et forbehold for oplysningen i BBR, når denne korrekt fremgik af BBR. Nævnet finder dog, at det ikke er et forhold, som har medført, at klagerne er stillet dårligere, hvorefter indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagers rådgiver har i samme skrivelse anført, at klagerne ikke ønskede at deltage i en testimonials. Nævnet finder, at det er kritisabelt, at indklagede i købsaftalen har anført, at klagerne måtte blive kontaktet for at deltage i en testimonials uden muligheden for at fravælge dette.

Nævnet bemærker, at købsaftalens punkt 11 ikke er rette sted til at adressere fx testimonials og anden markedsføring efter salget. Lov om formidling af fast ejendom indeholder imidlertid ikke regler om, ejendomsmæglerens egen markedsføring. Reglerne herom reguleres af markedsføringsloven. Det henhører derfor ikke under Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes kompetence, at tage stilling til,

om de indklagede har overtrådt markedsføringslovens bestemmelser, idet tilsyn herom er underlagt Forbrugerombudsmanden.

Deponering og godkendelse af handlen

Klagerne modtog den 28. april 2021 en mail fra indklagede om, at udbetalingen ikke var deponeret rettidigt. Indklagede har hertil oplyst, at hendes bogholder fejlagtigt havde oplyst, at udbetalingen ikke var deponeret. Indklagede fremsendte herefter en mail til klagerne om, at udbetalingen var deponeret rettidigt. Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede undervejs i forløbet blev ved med at rykke klagerens rådgiver for en godkendelse af handlen, trods at rådgiveren godkendte handlen den 22. april 2021 samt at indklagede rykkede for bankgarantien. Indklagede har hertil bemærket, at den godkendelse, som klagerens rådgiver fremsendte den 22. april 2021 var med forbehold og dermed ikke endelig før de forbehold var afklaret. Endvidere har indklagede anført, at klagerens bank fejlagtigt ikke havde fået bestilt bankgarantien, således at garantien først blev stillet den 18. maj 2021. Nævnet finder, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at rykke for en godkendelse af handlen, før alle forhold var afklarede, herunder at rykke for bankgarantien, idet den først blev stillet efter fristen grundet en fejl fra klagerens bank. Indklagede frifindes herfor.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede ejendomsmægler frifindes herefter.

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 virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD 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