

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 602 – 21/09125

AA og BB mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD v/ CC (CVR-nr.) og
EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 8. august 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsformidlingsvirksomheden DD v/CC og EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 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 i forbindelse med indklagedes håndtering af klagers mangelsindsigelse (klagepunkt 1) og ved at have bedt sælgers bank frigive købesummen, selvom klager ikke har havde godkendt refusionsopgørelsen (klagepunkt 2).

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde fritidsejendommen beliggende [Adresse 1], [By 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager er køber af ejendommen. Klager var i forbindelse med handlen repræsenteret ved FF.

Den 15. april 2021 blev der indgået aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 2.535.000 kr. og overtagelse til den 15. maj 2021. Af salgsopstillingen fremgår, at ejendommens varmekilde er elvarme.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers rådgiver/repræsentant, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 15 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere ”Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale”.

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest den 06.05.2021.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 07.05.2021.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 10.05.2021. (...)”

Af standardvilkårene til købsaftalen fremgår bl.a.:

”Handlens berigtigelse og betaling her for (købsaftalens afsnit 8)

(...) ”

Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

(...) ”

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

(...) ”

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

(...) ”

Frigivelse af hele købesummen til sælger

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Tilbageholdelse af købesummen

Køber er berettiget til at tilbageholde et passende skønsmæssigt beløb til evt. refusionssaldo i købers favør.

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

Disciplinærnævnet har ved opslag i tingbogen konstateret, at der er tinglyst endeligt skøde på ejendommen den 12. maj 2021.

Den 14. maj 2021 fandt nøgleoverdragelsen sted. Af aflæsningskemaet udfyldt i forbindelse hermed er det under ”andet” anført:

”I undersøger huset og skriver en mail ang. Varmepumpen og evt. andet.”

Samme dag sendte klager en mail til EE med en mangelsopgørelse:

"I forbindelse med vores overtagelse af [Adresse 1], [By 1], som du selv deltog i, konstaterede vi i fællesskab følgende fejl og mangler:

Der var meget beskidt, herunder madvarer i køleskabet. Huset var tydeligvis ikke rengjort, selvom det var en klar aftale under forhandlingerne. Vi er rigtig ærgerlige over det, da vi havde set frem til at kunne flytte ind i weekenden, men nu er nødsaget til at påbegynde grundig hovedrengøring, samt udbedring af fejl og mangler.

Defekt varmepumpe, ingen fjernbetjening og viften er knækket af.

Efterfølgende har vi konstateret at der mangler to døre til værelserne.

I forbindelse med varmepumpen vil vi kontakte en varmepumpespecialist asap, der kan komme med et tilbud på at reparere den, og levere en ny fjernbetjening.

Skønsmæssigt har vi estimeret rengøringen til 8000 kr. Men er indstillet på at den bliver fastsat til 5000 kr.. (Kilde: [link])

Manglende døre vurderer vi til at koste 1.000 kr. pr. stk. inkl. dørgreb, såfremt de passer i hængslerne. (Kilde: [link] og [link])

Afregning for manglerne skal ske via refusionsopgørelsen før sælger får frigivet restkøbesummen."

Den 15. maj 2021 sendte klagers repræsentant en mail til sælgers pengeinstitut:

"I forbindelse med overdragelse af ovennævnte sommerhus i gård fredag, hvor køber og Sælger v. Ejendomsmægler EE var tilstede blev der konstateret følgende mangler, Se vedlagte. Sælger er blevet bedt om at fremkomme med kommentarer til mangelsopgørelsen. I forbindelse med afregning af refusionsopgørelsen skal ovennævnte mangler medtages, Og afregnes før restkøbesummen frigives til sælger. (...)"

Den 17. maj 2021 svarede EE:

"Jeg håber i fik gang i Pileovnen. Jeg drøfter nedenstående mail med sælger og vender retur hurtigst muligt."

Den 21. maj 2021 sendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klager og repræsentanten:

"Vi har modtaget jeres korrespondance vedrørende jeres køb af ejendommen [Adresse 1]. Jeg er endvidere bekendt med at I ligeledes har været i dialog med min kollega EE omkring dette.

Jeg har g.d. talt med sælger omkring jeres skrivelse.

- 1) Varmepumpen, sælger er af den opfattelse at varmepumpen fungerede men at der manglede en fjernbetjening. Sælger er derfor indstillet på at godtgøre jer udgiften til en ny fjernbetjening over refusionsopgørelsen.
- 2) Jf. standart bestemmelserne skal en ejendom afleveres i ryddeliggjort stand. Jeg kan ikke se af nogen korrespondance at I skulle have aftalt andet. I har haft advokat forehold i forbindelse med købet, heller ikke her fremgår det at I har ønsket total rengøring.
- 3) Døre, de to døre har aldrig været på ejendommen heller ikke da I så ejendommen.

For god orden skyld skal jeg gøre opmærksom på at I ikke har hjemmel til at tilbageholde noget af købesummen. Da det er os der laver refusionsopgørelsen, vil vi medtage beløbet til fjernbetjeningen her. Såfremt I ønsker at gå videre med sagen vil det være et civilt søgsmål, men det vil nok blive betragtet som under bagatelgrænsen.

Vi er naturligvis kede af at I ikke er tilfredse med den måde jeres nye hus er blevet overdraget på, men vi håber at I trods alt bliver glade for ejendommen og får mange gode år der.

Til orientering ønsker sælger ikke at I tager yderligere kontakt til hende, hvorfor fremtidig korrespondance skal gå via os."

Samme dag svarede klager i en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Vi vil gerne bede om en kopi af det dokument vi underskrev ved overdragelsen af huset. Vi har, som tilsendt i tilbuddet fra GG beskrevet, at varmepumpen har været tændt og konstateret af ham da han fysisk var til stede, at den ikke virker. Hvad gør vi i dette tilfælde?"

Den 25. maj 2021 sendte HH fra DD v/CC en mail til sælgers pengeinstitut:

"Skødet er nu tinglyst med retsanmærkning om sælgernes indestående lån. I forbindelse med jeres indeståelse kan jeg frigive købesummen, med tilbageholdelse af kr. 10.000, indtil refusionsopgørelsen er accepteret af begge parter. (...)"

Den 27. maj 2021 sendte klager en ny mail til indklagede ejendomsmægler:

"Vi undrer os over jeres manglende tilbagevenden på vores spørgsmål ang. varmepumpen på [Adresse 1].

Vedhæftet fremsendes kopi af aflæsningsskemaet, vi underskrev ved overtagelse af huset d. 14/5-2021, som vi nu har modtaget fra jeres sekretær HH. I dokumentet under punktet 'andet' kan det læses at ejendomsmægler EE skrev "I undersøger huset og skriver en mail ang. varmepumpe og evt. andet". Dette blev tilføjet af EE grundet sælgers udeblivelse til overdragelsen og det faktum, at sælger en time tidligere havde informeret EE om, at der ikke fandtes en fjernbetjening til varmepumpen, og at de aldrig havde haft den tændt, mens de havde boet der. Vi kan læse os frem til at det er minimum 5 år. Til overdragelsen konstaterer vi sammen med EE at fronten på varmepumpen er knækket af, og at det er tydeligt med den nye viden at varmepumpen skal serviceres og undersøges for om den virker. EE var helt enig i denne betragtning og sagde, at vi selvfølgelig skulle gå videre med det og vende tilbage til jer. EEs kommentar var yderligere,

at han selv var overrasket over, at sælger først kom med den oplysning en time før overdragelsen.

Vi stiller os derfor helt uforstående overfor; at I ikke vender tilbage på det tilbud fra GG fra II ApS, som har konstateret at varmepumpen ikke virker, og hvad der skal til for, at den kommer til at fungere. Vi har fulgt de aftaler, vi har haft med EE hele vejen igennem forløbet og mener derfor ikke at dette er et spørgsmål om et civilt søgsmål.

Vi mener, at denne udgift selvfølgelig skal tilfalde sælger via refusionsopgørelsen.

Endvidere står det beskrevet i salgsopstillingen af [Adresse 1], udarbejdet af DD v/CC, at huset bliver opvarmet via el. Vi ønsker derfor at blive gjort bekendt med hvilket elektrisk apparat vi skal tænde på for at få varme i huset.

CC har bedt om at al korrespondance skal gå gennem hende, ikke sælger og EE, vi ser derfor frem til at modtage en fyldestgørende tilbagemelding på denne og tidligere mail fra jer."

Den 31. maj 2021 svarede indklagede ejendomsmægler:

"Indledningsvis vil jeg gerne sige at jeg syntes der er rigtig ærgerligt når denne type tvister opstår i forbindelse med en ejendomshandel

Det er også vigtigt for mig at understrege at vi som ejendomsmægler på ingen måde har hjemmel til at tilbageholde eller medtage beløb til udbedring over refusionsopgørelsen Når vi får oplysninger om en evt. mangel fra en køber, videregiver vi dette til sælger og opfordre til dialog og løsning. Det har vi også gjort i dette tilfælde.

Sælger har oplyst at de ønsker at refundere fjernbetjeningen til varmepumpen og at vi må medtage dette beløb over refusionsopgørelsen Dette har vi meddelt såvel jer som jeres rådgiver den 21/5-21. Jeg har efterfølgende talt i telefon med jeres rådgiver om dette.

Jeg har ingen mulighed for at fortage nlig yderligere eller beføjelser til at udbedre mangler. Til gengæld er der i forbindelse med ejendomshandler tale om en bagatelgrænse - Kutyme er at bagatelgrænsen ligger på 4-5 % af købesummen.

Jeg er naturligvis ked af at I syntes vi er uærlige og handlet usselt. Vi har handlet indenfor de beføjelser vi har.

Ved denne mail, lukker jeg sagen herfra."

Den 2. juni 2021 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Vi godkender ikke en refusionsopgørelse hvor JJ og KK betaler for en fjernbetjening til en varmepumpe, der ikke virker. Du CC skriver, 'at sælger mener at den virkede ved overtagelsen', nlen det kan hun jo ikke vide, da der ikke er nogen fjernbetjening, derudover har din medarbejder EE selv konstateret, at fronten var knækket af. Det har vi haft en uvildig til at konstatere og give et overslag på at få repareret. Det her falder ind under, at sælger skal vedligeholde ejendommen indtil overtagelsen, og det har hun tydeligvis ikke gjort og vil herefter ikke stå ved det. Det samme gælder jer.

I har bedt os skrive til jer og ikke sælger, men da I nu vælger at se bort fra vores aftaler vil vi fremadrettet skrive til JJ og KK og tager denne sag ang. defekt varmepumpe ved salg af [Adresse 1] videre i anden instans. Ovenstående drejer sig ikke om civilt søgsmål eller bagatelgrænse, varmepumpen skal virke ved salg, det samme hvis det havde været køleskab, vaskemaskine eller andet. I vil høre fra os."

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

”Vi løber ikke fra nogle aftaler, men har ikke mulighed for at indgå nogle aftaler på vegne af sælger. At vi overdrager ejendommen og ser nogle ting her, gør ikke at vi har mulighed for at indgå aftaler på sælgers vegne. Vi opfordre parterne til at finde en løsning. Det har desværre ikke været muligt i denne sag. Jeg har d.d. meddelt sælger at jeg ikke deltager i mere dialog men at I selv må løse problemet mellem jer.”

Den 17. juni 2021 fremsendte HH udkast til refusionsopgørelse for ejendommen til klagers repræsentant.

	For perioden	Sælger refunderer kr.	Køber refunderer kr.
EJERUDGIFTER:			
Grundskyld, kommune, kr. 9.421,07 Sælger har betalt til og med 30.06.2021 der refunderes	15.05.2021 - 30.06.2021		1.177,63
Renovation, kr. 2.555,00 Sælger har betalt til og med 30.06.2021 der refunderes	15.05.2021 - 30.06.2021		319,38
Rottebekæmpelse, kr. 98,14 Sælger har betalt til og med 30.06.2021 der refunderes	15.05.2021 - 30.06.2021		12,27
Grundejerforening, kr. 1.000,00 Køber har betalt til og med 31.12.2021 der refunderes	01.01.2021 - 14.05.2021	369,44	
Skorstensfejning, kr. 799,40 Sælger har betalt til og med 30.06.2021 der refunderes	15.05.2021 - 30.06.2021		99,93
I ØVRIGT:			
Halv ejerskifteforsikringspræmie		6.428,50	
Sælger refunderer efter aftale for manglende fjernbetjening		1.107,00	
Indefrossen grundskyld	15.05.2021 - 30.06.2021		251,93
Saldo sælger refunderer køber			6.043,80
Balance		7.904,94	7.904,94

Den 21. juni 2021 svarede klagers repræsentant:

”Vedlagte refusionsopgørelse kan ikke godkendes. Som du ved er ejendommen solgt Med oplysning om at ejendommen opvarmes med elvarme, hvilket fremgår af jeres salgsopstilling. I forbindelse med overdragelsen, oplyste i at sælger samme dag havde oplyst at der ikke var en fjernbetjening Til varmepumpen og derfor ikke havde kendskab til om varmepumpen virkede. Ovennævnte oplysning blev påført dokumentet i forbindelse med overdragelsen. Samtidig blev det aftalt at køber skulle vende tilbage, når en sagkyndig havde gennemgået varmepumpen. Tilbud på udbedring er tidligere fremsendt til jer som aftalt.

Jeg har haft kontakt til sælgers bank, der oplyser at du uden godkendelse fra køber, d. 25 maj 2021 har meddelt banken at Handlen var afsluttet, så restkøbesummen til køber, kunne frigives minus et mindre beløb på kr. 10.000,00 til refusionsopgørelsen.

Du har på intet tidspunkt kontaktet køber/undertegnede før ovennævnte mail til banken. Der kan ikke frigives en restkøbesum, uden at handlen er endelig godkendt af køber/sælger herunder refusionsopgørelsen, som først er modtaget via din mail af 17.06.21

Du har ikke juridisk ret til ovennævnte disposition, og vi vil i første omgang, kontakte dansk ejendomsnæglægerforening. Efterfølgende vil min af advokat MM og partnere blive anmodet om at rejse en sag mod dig, såfremt sagen ikke bliver klaret i mindelighed."

Den 23. juni 2021 sendt HH et svar til klagers repræsentant:

*"I forbindelse med mine dispositioner i forbindelse med frigivelse af købesummen, må jeg påpege at vi som berigtigende har pligt til at frigive købesummen overfor sælger, der i denne handel, er frigivet på baggrund af en indeståelse fra sælgers bank og at vores frigivelse, som du betegner som afslutning af handelen, **ikke** skal godkendes af køberne.*

Ved frigivelsen er der tilbageholdt kr. 10.000 til en eventuel refusionssaldo i købernes favør. Det er ikke tilladt at tilbageholde købesummen uden at det er aftalt mellem parterne, se købsaftalens standardvilkår side 5," Køber kan ikke uden samtykke foretage modregning i refusionssaldo for eventuelle mangelskrav".

Køberne har den 14. maj fremsendt krav om defekt varmepumpe, manglende døre samt manglende rengøring med et samlet krav på ca. 12.677.

Efter drøftelse med sælgerne, har de accepteret at betale for en ny fjernbetjening med kr. 1.102,00 over refusionsopgørelsen, hvilket CC gør opmærksom på i mail af 21. maj 2021, samtidig med at hun, hvis køberne ønsker at gå videre med sagen, henviser til et civilt søgsmål. Mailen er vi uden svar på, hvorfor jeg har fremsendt udkast til refusionsopgørelsen til begge parter.

Vi imødeser en accept på refusionsopgørelsen fra køberne snarest, således at sagen kan afsluttes."

Den 25. juni 2021 svarede klagers repræsentant:

"Jeg er uforstående over din mail, vedr. manglende tilbagemelding fra køber/undertegnede, jeg henviser til mail fra køber 27.5, 2.6 mail fra jer 31.5.

I har anmodet banken om frigivelse af købesummen, og som sælgers repræsentant fastsat et beløb på kr. 10.000,00

Uden fremsendelse af refusionsopgørelse til køber, hvilket er i strid med købsaftalen. (...)"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de underskrev købsaftale på ejendommen den 15.4.2021 med overtagelse den 15.05.2021.

Til støtte for klagepunkt 1 har klager bl.a. anført, at de på overtagelsesdagen blev orienteret af EE om, at husets varmepumpe ikke har nogen fjernbetjening og at sælger ikke har brugt den de 5 år, de har

boet i huset. Sælger udeblev fra overtagelsesdagen og klager kunne derfor ikke få svar på om varmepumpen virker.

På EEs anbefaling blev det anført i overdragelsespapirerne, nederst på aflæsningsskema. Det blev aftalt, at da elvarmen er ejendommens primære varmekilde som angivet i salgsopstillingen, skal klagerne få udarbejdet et tilbud på reparation og indkøb af fjernbetjening, så varmepumpen kan komme til at fungere. Dette aftales, at klager skulle eftersende dette, da elvarmen selvfølgelig skal virke.

Klager indhenter et tilbud herpå i den efterfølgende uge som aftalt. Herfra trækker EE sig. Det ender til sidst med, at han telefonisk benægter at varmekilden i huset skulle være varmepumpen. Direkte adspurgt kan han dog ikke svare på hvad 'elvarme' så indebærer. Der er intet andet elvarme i huset. Indklagede ejendomsmægler CC overtager efterfølgende kommunikationen. Indklagedes svar til klager er, at "det må være et civilt søgsmål", og at det er "under bagatelgrænsen". Samtidigt anfører indklagede, at sælger ikke ønsker at kommunikere med os, men at al kontakt skal foregå via dem. Indklagede oplyser, at sælger vil betale for en fjernbetjening til varmepumpen. Klager oplyser til indklagede, at de ikke kan godkende en refusionsopgørelse med pengene til en fjernbetjening til en varmepumpe, som ikke virker.

Klager har købt et hus uden fungerende varmekilde. På trods af, at det var EE fra DD v/CC, der orienterede klagerne herom på overtagelsesdagen, vil indklagede ikke stå ved deres ansvar og få det ordnet.

Til støtte for klagepunkt 2, har klager bl.a. anført, at købesummen er blevet frigivet uden at der blev fremsendt en refusionsopgørelsen. De indklagede, herunder HH fra DD v/CC har på egen hånd frigivet restkøbesummen, uden at orientere klagerne. HH har egenhændig givet sælgers bank information om, at handlen var på plads og har fået frigivet købesummen undtagen 10.000 kr. til refusionsopgørelsen, hvilket ikke er dækkende i forhold til udligning af klagers udgifter. Klager modtog først refusionsopgørelse længe efter købesummen var frigivet. Klager kunne ikke godkende den, da forholdet vedrørende varmepumpe ikke var afgjort. Klager mener ikke det kan være rigtigt og lovligt, at indklagede på sælgers vegne vælger at frigive købesummen, uden at klager har modtaget eller givet samtykke til en refusionsopgørelsen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret i sagen på vegne af begge indklagede. Indklagede har bl.a. anført, at det er korrekt, at indklagede bad køberne indhente et tilbud på reparation af varmepumpen. Dette tilbud blev forelagt sælger, da indklagede altid forsøger at få parter til at indgå en mindelig løsning.

Sælger var dog af den klare opfattelse at de ikke ville betale for andet end den bortkomne fjernbetjening, da den naturligvis skulle være på ejendommen. Indklagede talte mange gange med sælger. Det er korrekt, at sælger blev meget irriteret på klager, da de ringede til sælger mange gange privat. Til sidst blev indklagede af sælger bedt om at meddele klager, at alt dialog skulle gå via indklagede.

Det er også korrekt, at indklagede oplyste klager, at indklagede ikke havde juridisk mulighed for at gøre noget i en sådan situation, hvorfor det kunne blive et civilt søgsmål, men at det nok ville ryge under bagatelgrænsen. Indklagede spurgte klager, om ikke de havde en juridisk rådgiver som de kunne drøfte sagen med. Indklagede blev herefter ringet op af en far til den ene af køberne. Indklagede drøftede sagen igen med ham, og meddelte at indklagede ingen muligheder havde for at tilbageholde nogle beløb og gentog, at det var et civilt søgsmål, når parterne ikke kunne blive enige.

Endvidere tog klagers rådgiver kontakt til sælgers pengeinstitut og bad dem om ikke at frigive restkøbesummen, før manglerne var udbedret. Dette havde sælgers pengeinstitut naturligvis heller ikke mulighed for. Selv om det er indklagede og indklagedes medarbejdere, der deltager på overtagelsen på vegne af sælger, er det naturligvis ikke indklagedes ansvar, at tingene fungerer, eller efterfølgende at få dem udbedret.

Spørgsmålet meldte sig igen ved refusionsopgørelsen som blev udarbejdet af indklagede med baggrund i en sælgerberigtigelse. Klager ville have, at indklagede skulle medtage beløbet over refusionsopgørelsen. Igen måtte indklagede meddele, at der ikke var hjemmel hertil, ligesom indklagede ikke havde hjemmel til at foretage modregning i refusionssaldo for evt. mangels krav, da parterne ikke var enige om kravet.

Som almindelig praksis i en ejendomshandel kræver det ikke accept fra køber at frigive købesummen til sælger, når der er anmærkningsfrit skøde og i dette tilfælde indeståelse fra banken på aflysning af eksisterende hæftelser. Købesummen blev derfor frigivet den 25. maj 2021, men med tilbagehold af 10.000 kr. til evt. dækning af refusionssaldo i klagers favør. Beløbet står fortsat på deponeringskonto, da klager forsat ikke har underskrevet refusionsopgørelsen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår.

EE er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over EE afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 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.

Klagepunkt 1

Nævnet lægger til grund, at sælgerne først på overtagelsesdagen gjorde indklagedes medarbejder opmærksom på, at fjernbetjeningen til ejendommens varmepumpe var bortkommet. Af sagen fremgår, at klager efterfølgende ved konsultation af fagmand har erfaret, at varmepumpen er i stykker. Det er imidlertid ikke relevant hvilken mangel som varmepumpen lider af, da det falder uden for Disciplinærnævnets kompetence, at tage stilling til forholdet mellem sælger og køber af en ejendom. Herunder mangelsindsigelser. Eventuelle tvister mellem sælger og køber, som ikke kan løses i mindelighed, kan anlægges ved domstolene som et civilt søgsmål.

Afgørende ved nævnets pådømmelse af sagen er, hvorvidt de indklagede var, eller burde have været, bekendt med manglen inden købsaftalens indgåelse, og derfor burde have oplyst klager herom. Som sagen er oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at de indklagede var/burde have været bekendt med manglen ved ejendommens varmepumpe eller i øvrigt burde have fundet anledning til at undersøge dette nærmere.

Klagepunkt 2

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår, der er gældende for nærværende handel, fremgår bl.a., at køber ikke uden sælgers samtykke kan foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav og, at den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at der ikke var enighed mellem sælger og klager om klagers mangelsindsigelse. Som anført i sagsfremstillingen har Disciplinærnævnet ved opslag i tingbogen konstateret, at der er tinglyst anmærkningsfrist skøde på ejendommen den 12. maj 2021.

Det er derved i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, og dermed ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede instruerede sælgers pengeinstitut i at frigive købesummen.

Indklagede ejendomsmægler CC har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v. og 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. Da der ikke er konstateret en

overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar, hvorfor DD v/CC frifindes.

THI BESTEMMES

Klagen over EE afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD v/CC, 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