

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 673 – 22/14490

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. november 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S 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 at have pålagt klager at foretage flere forbedringer i boligen, ved ikke at have oplyst klager nærmere om handlens vilkår, herunder et afslag på 118.000 kr., og ved at have udnyttet en sårbar situation for klager ved at hjælpe med digital underskrift af købsaftalen, selv om aftalen var, at klagers samlever skulle være til stede.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde andelsboligen beliggende [Adresse 1] til salg.

Andelsboligen tilhørte et dødsbo efter klagers bror.

Dødsboet og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed indgik formidlingsaftale den 29. juni 2022. Indklagede ejendomsmægler, BB, var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Andelsboligen blev i første omgang udbudt til en kontantpris på 745.000 kr.

Den 6. juli 2022 blev der udarbejdet en vurderingsrapport med opgørelse over andelsboligens forbedringer og løsøre. Af vurderingsrapporten fremgik det, at der var foretaget forbedringer i andelsboligen for i alt 159.544 kr.

Den 7. juli 2022 sendte klager vurderingsrapporten til indklagede ejendomsmægler, og parterne blev herefter enige om at hæve udbudsprisen for andelsboligen til 775.000 kr.

Af overdragelsesaftalen (køb/salg af andelsbolig), der er udarbejdet den 10. august 2022 blev andelsboligen solgt for 750.000 kr. Følgende fremgår af overdragelsesaftalen:

"4. Overdragelsessum

Andelsværdi

Andelsværdi 708.805,00 kr.

Forbedringer 159.544,00 kr.

Maksimalpris 868.349,00 kr.

Afslag -118.349,00 kr.

Overdragelsessum (ekskl. løsure) 750.000,00 kr.

Samlet overdragelsessum (inkl. løsure) 750.000,00 kr."

I forbindelse med at der skulle indsendes opgørelse til Skifteretten, anmodede klagers rådgiver fra [Kommune 1] indklagede ejendomsmægler om fremsendelse af sagsakter fra handlen, og disse blev fremsendt den 22. september 2022. Klager har gjort gældende, at det først var i forbindelse med gennemgang af salgsprovenu og overdragelsesaftale i fællesskab med klagers rådgiver fra kommunen, at det blev opdaget, at der i ejendomshandlen var givet et afslag på 118.349 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen blev oplyst om, at klager havde bostøtte, og at alle papirer skulle udskrives og afleveres, så klager og hans bostøtte havde mulighed for at gennemgå papirerne.

Op til salget af andelsboligforeningen stillede indklagede ejendomsmægler krav om, at der skulle foretages flere forbedringer i boligen. Klager blev bl.a. pålagt at skifte alle blandingsbatterier i boligen – i første omgang til blandingsbatterier med sensorer, og efterfølgende til almindelige blandingsbatterier, da dette var et krav fra en potentiel køber. Herudover har der været krav til andre mindre forbedringer, f.eks. udskiftning af hængsler på skabe.

Da købsaftalen skulle underskrives, kontaktede indklagede ejendomsmægler klagers samlever og oplyste, at han ønskede at komme forbi, så købsaftalen kunne blive underskrevet. Klagers samlever gjorde i den forbindelse indklagede ejendomsmægler opmærksom på, at klager netop var blevet udskrevet fra sygehuset, og at klager som følge af smertebehandling med morfin, var i en omtåget tilstand. Klagers samlever bad derfor om, at købsaftalen og øvrige dokumenter blev udskrevet og afleveret hos klager, således at de i fællesskab kunne gennemlæse dem, når de var klar til det. På trods heraf tog indklagede ejendomsmægler hjem til klager, mens samleveren ikke var til stede. Indklagede ejendomsmægler hjalp klager med at underskrive købsaftalen elektronisk. Klager kan kun huske, at indklagede ejendomsmægler kom hjem til ham, men han har ikke været klar over, hvad der blev foretaget på computeren.

Da klager og hans samlever efterfølgende var til et møde i banken, erfarede de, at der i forbindelse med handlen var givet et afslag på 118.000 kr. De var ikke tidligere blevet gjort opmærksom på dette afslag, og de havde kun givet accept til et afslag på maksimalt 30.000 kr.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet han har pålagt klager at foretage flere forbedringer i boligen, idet han ikke har oplyst klager om handlens vilkår, herunder afslaget på 118.000 kr., og idet han har udnyttet en sårbar situation for klager ved at hjælpe klager med underskrift af købsaftalen, selv om aftalen var, at klagers samlever skulle være til stede.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed har i et samlet svar bl.a. anført, at parterne i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen blev enige om en udbudspris på 745.000 kr. Vurderingsrapporten af andelsboligen forelå den 6. juli 2022, og som følge af forbedringer i andelsboligen, fremgik der af rapporten en maksimalpris på 868.349 kr. Denne var højere end forventet, og parterne blev derfor enige om at hæve udbudsprisen til 775.000 kr., og dermed blev andelsboligen den dyreste, der har været udbudt i andelsforeningen.

Den 1.-2. august 2022 var der forhandlinger med en potentiel køber, som endte med en ubetinget købsaftale med 25.000 kr. i afslag, således at prisen for andelsboligen blev 750.000 kr. og med overtagelse den 15. oktober 2022, hvilket var et vigtigt parameter for sælger. Køber bemærkede ved fremvisningen, at vandtrykket i håndvasken var dårligt, og at der var et badeværelsesskab, der hang. Køber ønskede, at disse forhold blev udbedret, såfremt han skulle give 750.000 kr. for boligen, og ellers ville han have et yderligere afslag. I den forbindelse nævnte indklagede ejendomsmægler over for klager, at han ville anbefale en udbedring af disse forhold, idet et afslag i købesummen formentlig ville blive større end udbedringsudgiften.

Den 14. august 2022 blev overdragelsesaftalen underskrevet af køber, og den blev herefter sendt til klagers underskrift. Klagers samlever oplyste indklagede ejendomsmægler om, at klager var kommet på sygehuset, og samleveren oplyste flere gange, at de ikke kunne finde ud af at underskrive købsaftalen med MitID, selv om de havde forsøgt.

Den 19. august 2022 havde indklagede ejendomsmægler og klagers samlever en telefonsamtale, hvor samleveren nævnte, at klager var kommet hjem fra sygehuset. Indklagede ejendomsmægler tilbød at hjælpe med underskrivelsen, hvilket samleveren accepterede. Indklagede ejendomsmægler forsøgte i første omgang at guide klager til at underskrive dokumentet via telefonen, men da det ikke lykkedes, aftalte de, at mægleren i stedet skulle komme hjem til klager for at hjælpe. Det var ikke indklagede ejendomsmæglers opfattelse, at klager var omtåget – klager fandt selv alt frem, og aftalen blev gennemgået på en computer hos klager.

Den 24. august 2022 sendte indklagede den underskrevne overdragelsesaftale ud til parterne, og aftalen og salgsprovenuet blev ligeledes sendt pr. mail til klager.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han ikke husker at være blevet gjort opmærksom på, at klager havde bostøtte, og at alle papirer skulle udskrives og afleveres.

Det er ikke korrekt, at indklagede ejendomsmægler har stillet krav om nogen forbedringer af andelsboligen. Han har anbefalet klager at udskifte et defekt blandingsbatteri samt foretage en justering af et badeværelsesskab, men dette var udelukkende for at give klager det bedst mulige salg og for at undgå et yderligere afslag i købesummen.

Indklagede ejendomsmægler har herudover anført, at der er givet et afslag på 25.000 kr. fra den udbudte pris. Det er korrekt, at det er 118.349 kr. under maksimalprisen, men maksimalprisen er ikke udtryk for markedsprisen på andelsboligen, og den giver ikke et retvisende billede af boligens reelle værdi. Indklagede har indsendt en oversigt over tidligere udbudte boliger i samme forening, der viser, at andelsboligerne er solgt til en købesum på mellem 430.000-775.000 kr.

Der har været løbende kontakt med klager under forhandlingerne med køber, og klager har været bekendt med vilkårene for handlen. Mægleren har gennem hele sagens forløb varetaget sælgers interesse, og boligen blev solgt til markedsprisen.

Indklagede ejendomsmægler har endelig anført, at han aftalte med klagers samlever, at han skulle komme forbi klager og hjælpe ham med at underskrive aftalen elektronisk. Han har bestridt, at klager ikke har set dokumenterne, før de blev sendt til klagers økonomiske rådgiver. Klager har både fået dokumenterne udleveret fysisk, ligesom de er blevet sendt elektronisk.

Indklagede har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen ifølge formidlingsaftalen af den 27. juni 2022 i første omgang blev udbudt til 745.000 kr. Efter det oplyste blev udbudsprisen herefter opjusteret til 775.000 kr. på baggrund af vurderingsrapporten af den 6. juli 2022, hvorefter det fremgik, at der var foretaget forbedringer i andelsboligen for i alt 159.544 kr., hvorefter andelsboligen maksimalpris var 868.349,00 kr.

Der er imidlertid ikke oplysninger eller dokumentation i sagen, der understøtter, at parterne skulle have aftalt, at udbudsprisen for andelsboligen skulle være maksimalprisen på 868.349 kr. Nævnet lægger derfor til grund, at der i ejendomshandlen rettelig blev givet et afslag på 25.000 kr., idet udbudsprisen var 775.000 kr., og den endelige købesum var 750.000 kr. At differencen mellem maksimalprisen og den endelige købesum fremstår som *"afslag -118.349,00 kr."* i den standardiserede overdragelsesaftale ændrer ikke herved.

Som sagen er forelagt nævnet, er der i flere af forholdene fremkommet modstridende oplysninger fra sagens parter. Det drejer sig blandt andet om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler pålagde klager

at udføre flere forbedringer af boligen samt om, hvorvidt det var efter forudgående aftale, at indklagede ejendomsmægler hjalp klager med den digitale underskrift af overdragelsesaftalen. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag og uden omfattende bevisførelse fastslå, hvilke oplysninger der er de korrekte. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til disse klagepunkter.

Det findes således ikke godtgjort, at indklagede har overtrådt bestemmelser i lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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