

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 679 – 22/15918

AA
mod
BB
Ejendomsmægler Thomas Boye Jensen
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. november 2022 har AA indbragt BB, ejendomsmægler Thomas Boye Jensen, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE 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 ikke at have angivet klager som aftalepart i formidlingsaftalen, ved at have angivet et forkert areal i salgsopstillingen, ved ikke at have deltaget i overdragelsen af lejligheden, ved ikke at have sikret sig, at de nødvendige dokumenter forelå, inden lejligheden blev overdraget samt en række andre klagepunkter.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden, som var en interessentskabslejlighed, beliggende [vej 1], xxxx [by 1] til salg.

Der blev ifølge klager indgået formidlingsaftale den 9. juni 2021. Det fremgår af salgsopstillingen af 8. oktober 2021, at indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen var ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget.

Lejligheden var udlejet, og den 27. august 2021 fraflyttede lejerne lejligheden.

Det fremgår af salgsopstillingen, at lejligheden har et areal på 74 kvm.

Den 3. februar 2021 sendte klager følgende mail til indklagede BB:

"Dear BB,

[...]

I have 2 questions please:

I suppose that you put the name FF I/S on the contract because it is an I/S?

[...]"

Hvortil indklagede svarede:

*"Dear AA,
[...]
Here's answers to your questions.
I.I have written FF I/S because it is an I/S housing. [...]"*

Indklagede BB rykkede herefter klager flere gange for returnering af formidlingsaftalen i underskrevet stand, og han skrev herefter den 19. februar 2021 følgende mail til klager:

*"Dear AA,
Okay, you can just write to me when you are ready to start selling the apartment. [...]"*

Den 7. juni 2021 skrev klager herefter følgende mail til indklagede:

*"Dear BB,
Lovely to chat with you this morning, now you have my email address refreshed.
As we were saying, I suggest we try to sell the flat for 3,100,000 kr.
I think you have all the info for the contract but if you need additional please let me know.
Looking forward to receiving the contract,
AA"*

Indklagede sendte herefter en ny formidlingsaftale til klager, hvortil klager skrev følgende:

*"Dear BB,
I think I asked this question before, is the contract drafted with FF I/S or with me? I know that you are aware it is an I/S type of ownership, not andelsbolig.
The payment from the buyer goes to my account or to the account of the I/S? There is no mention about that in Vedtaegter or any other document so I would expect the amount from the transaction to go to my account - I have no debts to the Association.
Many thanks for clarifying,
AA"*

Hvortil indklagede BB svarede:

*"Hi AA,
We will transfer the money to your account when we sell the apartment.
We only write the administrator of the I/S on the contract, because we have to tell them about the selling-process. [...]"*

Den 8. juni 2021 svarede klager hertil:

"Dear BB,

Many thanks for your answer, ok for the money but we definitely need to put my name on the contract. I cannot sign for the I/S and it is not legally correct. Moreover, when I bought the flat I signed papers with previous owner, nothing to do with I/S.

The I/S know I sell the flat and of course you are most welcome to contact and tell them.

Many thanks,

AA”

Senere samme dag fremsendte indklagede en ny formidlingsaftale, hvor klager stod som aftalepart.

Den 9. juni 2021 skrev klager til indklagede BB:

“Dear BB,

Please find attached property documents, only 2 needed ones are missing - the kind that cannot be downloaded from the websites of the respective institutions without having registered signature as I/S representative or real estate agent.

The electrical report will have to be updated - the installation is in good condition.

[...]

AA”

Herefter skrev klager den 14. juni 2021 følgende mail til en medarbejder hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

“Dear GG,

[...]

For info, the el-syn from the time I bought the flat; I need to have an updated inspection. The electrical installation is ok so there will be no issues.

Many thanks,

AA”

Den 28. juni 2021 skrev klager følgende mail til indklagede BB:

”Dear BB,

Great, I just saw on HH ApS that you put it on the market, many thanks..

[...]

I suggest you advertise it for 79 sqm – based on the advertised area of the other flat currently for sale and the areas advertised along the time – especially that there is more than 3 sqm exclusive use of yard associated to the flat (by the kitchen wall) equivalent to the area of a balcony (documented in an email from Bestyrelse).

[...]”

Den 2. juli 2021 skrev klager herefter følgende:

„

Dear BB,

I trust all is well.

I just had a look on HH ApS at the advertising of the flat and I noticed it is being advertised as 61 sqm - it does not seem that you have read the message below.

I attach again a document that I sent you in the pack of docs I sent you earlier that attests the net area of the flat, as well as the salgsoptstilling made by the agent who sold me the flat - please note the area advertised.

Please modify the area of the flat in your advertising - you are not doing any of us any favour with the one you posted.

*Many thanks,
AA”*

Den 3. juli 2021 skrev klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen:

”Dear Thomas,

Many thanks for your call, I was getting rather worried with the way the marketing of my flat was going. It is important and urgent that we start working together for the sale of my flat, and that you understand it is I who sells the flat and not the I/S in any way. The I/S does not function exactly like andelsbolig. I bought my shares (the flat) from the previous owner II, I dealt with her real estate agent when I bought in, the I/S was nowhere in the picture. [...]

I suggest you advertise 76 or 79 sqm and that you show the equivalent of the balcony in the plantegning (see attached model).

*Many thanks,
AA”*

Den 31. juli 2021 skrev indklagede BB følgende mail til klager:

”Kære AA,

I forbindelse med hjælp til salget af din bolig, så vil jeg tilbyde dig et gratis tilbud fra [pengeinstitut 1], så du gratis kan se om du kan få et endnu bedre tilbud end din nuværende bank. [...]”

Hvortil klager samme dag svarede:

“Dear BB,

That might be a good idea to put me in touch with [pengeinstitut 1] please.

*Mange tak
AA”*

Den 10. september 2021 skrev klager:

“Dear BB,

It was a pleasure to meet you in person on Wed.

Thank you so much for everything and especially for the valuable suggestions.

May I please ask you before anything else to start with the “skilt “ in the window? So that people can see it easily :)

Absolutely fine with JJ taking a new set of pictures.

Let’s wait for now for the smartsale extra package - it may work without.

Will write you another message shortly with a reminder of our conversation.

*Tusind tak :)
AA”*

Herefter henvendte en interesseret køber sig, og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udarbejdede en købsaftale, som blev underskrevet af klager den 8. oktober 2021 med overtagelse den 1. november 2021.

Den 8. oktober 2021 skrev klager følgende mail til indklagede BB:

"Dear BB,

Congratulations again for the deal you obtained and many thanks. I had a look at the transaction documents- all seems fine. Thanks to you by putting me in touch with KK I got a new bank account with [pengeinstitut 1]. I hope I am not too annoying to kindly ask you to modify the sale document with this bank instead of my [pengeinstitut 2] – I am hoping to obtain a small loan from [pengeinstitut 1] for my next project. [...]

Just a little reminder- after the transaction takes place right before or on the takeover date we need to have the new owner meet with the Bestyrelse representative- a short formal meeting - they will prepare the Bevis of ownership.[...]"

Hertil svarede indklagede:

"Hi AA,

I need you to text me your new banks information. I need 1) Persons full name in [pengeinstitut 1], 2)Persons phone number & e-mail & Adress for [pengeinstitut 1].

Yes, I will inform buyer about this.

About the bathroom it is a standard text we also wrote in the contract to protected all our buyers.

We don't need to change your bank in the contract, so you can just sign the contract. I will inform buyer bank when you send the information's about your new bank to me. I'm looking forward to hear from you."

Den 9. oktober 2021 sendte klager følgende mail:

"Dear BB,

I could see that the buyer had already signed the contract so I understood why you preferred that I signed the contract as it was without modifying the bank information.

My new bank : [pengeinstitut 1]

I will send a separate message about this so you won't forget it – [pengeinstitut 2] will charge me a fee for transferring the money to [pengeinstitut 1] and we do not want that to happen :)

Many thanks

AA"

Den 10. oktober 2021 svarede indklagede:

"Hi AA,

Can you please send me the information's at your new bank today?

*De bedste hilsner
EE I/S
BB”*

Den 10. oktober 2021 skrev klager følgende mail:

*“Dear BB,
This is the info of the current account, KK is my Accounts Officer, there is also a savings account but anyway the money will be put initially into a separate account (escrow) from where they will release it upon take-over - I will see with KK in which of the 2 accounts to be transferred.
Best of luck with the sales,
AA”*

Den 13. oktober sendte købers advokat følgende brev til indklagede:

”Som advokat for køberen LL i ovennævnte sag skal jeg herved præcisere, at købesummen først kan frigives, når køber er godkendt som ny interessent i FF I/S samt har modtaget bevis fra foreningen der bekræfter, at lejligheden [vej 1] x, xxxx [by 1] tilhører min klient.”

Den 17. oktober 2021 skrev klager vedrørende overdragelsen af lejligheden:

*”Dear BB
I trust you are doing great and selling lots of properties.
For the takeover of my flat planned for Mon Nov 1st I was hoping we could actually have it on Sun 31st Oct as you work on Sundays. I need to fly out of [by 2] on Nov 1st very early morning.
Many thanks
AA”*

Dagen efter svarede indklagede:

*”Hi AA,
I can just take care of the takeover. You don't have to be there if it's doesn't fit for you.
If you want to be there, then I can here the buyer”*

Hvortil klager svarede:

*“Dear BB,
thanks a lot, that's very kind of you, that is not the big issue, I still need to hand you the keys :)
so I suggest we do that on Sun - we take the reading of the meters (heat, water, electricity) and then that's it you can draft the takeover report :)
have a lovely evening
AA”*

Hertil svarede indklagede:

”Hi AA,

You can just put the keys on the kitchentable, I have keys to your apartment, so I don't think it will be a problem, and you have to take the reading of the meters (heat, water, electricity) by yourself and inform the companys. You are more than welcome to be there if you want, it's only if it doesn't fit for you.

De bedste hilsner

EE I/S"

Den 31. oktober 2021 skrev indklagede herefter:

"Hej BB

I just dropped off the keys on the kitchen top as you suggested. [...]"

Den 1. november 2021 skrev indklagede til klagers bankrådgiver:

"Hej KK

Kan du oplyse en deponeringskonto?"

Hertil svarede klagers bankrådgiver:

"Hej DD

Jeg kan se at pengene fra salget af boligen allerede er overført til kundens konto d. 21.10.2021.

Vi mangler derfor blot en refusionsopgørelse."

Den 3. november 2021 skrev indklagede til klager:

"Dear AA,

The association wrote me this:

Hej BB

Bestyrelsen vil ikke godkende salget før der forligger en vvs rapport, samt der er dokumentation på at alle fejl/mangler i begge rapporter er udbedret. (el + vvs rapport

You have to send me this documentation as soon as possible.

I'm looking forward to hear from you.

De bedste hilsner

EE I/S

BB"

Samme dag svarede klager:

"Dear BB,

I will arrange for an updated electrical report but there is no legal requirement for a VVS report in any of the documents of the I/S nor in the law.

So that I will not provide.

I will write to the MM so that she can communicate her availability for the electrician.

Do you have a company that you work with for electrical reports?

Kind regards

AA"

Hertil svarede indklagede:

Dear AA,

It is the the association who makes the rules about selling apartment in this building. See the attached on page 3.

4.1 Ekspedition af overdragelsen hos administrator:

I forbindelse med meddelelse om ejerskifte bedes følgende oplyst:

Administrator laver bevis, som køber sælger og bestyrelsen skal underskrive. Sælger skal udarbejde el og vvseftersyn, og alle fejl skal udbedres inden overtagelsen. Bestyrelsen skal modtage dokumentation herfor.

I don't have any contact for that, sorry

Klager svarede herefter følgende:

“Dear BB,

The association makes the rules and I attached those in the pack of documents I sent to you colleague NN.

I attach them to the email again for your convenience.

What you sent me is a form filled in and returned by Administrator to your inquiry and not the I/S rules.

There is no VVS report mentioned in the rules for sale of I/S flats- I did not receive one when I took over.

If the Administrator thinks one is needed, they need to provide reference to a law or Vedtaegter or any other documents of the association.

I will contact MM and copy you in so that the Electrician can check with her availability for electrical inspection.

Kind regards,

AA”

Hvortil indklagede svarede:

“Hi AA,

You need to contact administration if you don't agree.

We can not release the money of purchase price before we have the documentation.

De bedste hilsner

EE I/S

BB”

Hertil svarede klager:

“Dear BB,

I apologise for constantly reminding you what EE I/S job is - but it seems to be needed.

The real estate agency has the obligation to prepare the documents.

Just because the Administrator asks for whatever they think is required does not make it legal.

You should refer them to the I/S bylaws and rules - it is part of your job. There is no VVS report mentioned anywhere. [...]

But I will not accept to do anything that is not legally required just because you threaten to blackmail me by not releasing money.

Have a lovely afternoon,

AA”

Den 5. november 2021 skrev klager:

*“Dear All,
I re-send the email I sent some while ago as it has relevance to this invented "VVS report" which is inexistent in any rules. It has to do with the false ceiling in the bathroom - it applies to all flats in the building that have false ceilings. After I bought the flat, the Chairman came and inspected the bathroom for leakage - that may be the so-called "VVS report".*

Der blev herefter udarbejdet en ny elrapport den 6. november 2021.

Den 8. november 2021 skrev klager:

*Dear All,
Please find attached updated electrical report - and the one from 2017 that I received when I bought the flat. The condition of the electrical installation is unchanged from 2017.
Looking forward to receiving the acknowledgement that the transfer of ownership is complete.
Kind regards,
AA”*

Den 12. november 2021 skrev klager:

*“Dear Thomas,
We signed a contract through your EE I/S to sell my flat and you still have some contractual obligations to discharge.
The very least you could do is communicate with me and keep me informed on the status - especially that you asked [pengeinstitut 1] a week ago to withhold the free use of my money.
This is my 4th email in a week and I still have not seen any reply from you.
Please explain to BB that I welcome his messages as long as they are respectful, professional and mindful to the fact that I am your client and I hired you to do a job and not the Buyer.
When he sends me mail like the one below he acts as if he were the lawyer of the buyer and not my representative. [...]”*

Den 15. november 2021 skrev en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til foreningens administrator:

”Hej OO og PP

Vil I ikke venligst koordinere sagens gang herfra., og vende retur med et korrekt sagsforløb.

I sender forskellige oplysninger hvilket gør det svært for mig at få det sidste på plads. Da sagen haster, er jeg nødt til at vide præcist hvad i skal bruge, og også gerne hvor jeg kan hente disse dokumenter.

Det fremgår ikke af jeres vedtægter, og I har desværre op til flere gange sendt forkerte oplysninger, eller ikke været enige i proceduren herfra.

Vil i bekræfte en gang for alle, i sammen råd med hinanden, hvad jeg skal indhente?”

Hertil svarede foreningens administrator samme dag:

"Hej DD

For at bestyrelsen kan godkende salget mangler jeg:

Dokumentation på udbedringer af det der står i el rapporten som værende nødvendige ændringer

VVS rapport (hvis der er mangler/ulovligheder heri skal der ligeledes foreligge dokumentation på udbedring heraf)

Med venlig hilsen

OO

Administratorchef"

Senere samme dag svarede indklagede:

"Hej OO

Det fremgår ikke af vedtægterne, at det er et krav der laves vvs rapport.

Kan du (som jeg tidligere har spurgt om) henvise til hvor dette fremgår? (udover administratorbesvarelsen.

Hvor henne kan jeg bestille rapporten?

Langt de fleste foreninger har bestemte firmaer der laver disse nemlig.

De bedste hilsner

EE I/S"

Hvortil foreningens administrator svarede:

"Hej DD

Det er praksis i foreningen at de skal udarbejdes – det fremgår således ikke i vedtægterne (hvilket heller ikke er et krav at det skal)

Der er ikke noget krav om, at medlemmerne skal bruge en bestemt, men i kan evt. kontakte QQ ApS"

Den 19. november 2021 skrev en medarbejder hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til klager:

"Hi AA

We have tried to make ends meet. We have been in dialogue with the association and our legal background. We have arrived at the following:

A new VVS-report must be prepared.

Notes in the VVS-report and the electrical must then be corrected.

We can order new report on your behalf and pay these via the purchase price deposited in the deposit account.

However, I must have your acceptance.

We need to get this in place as soon as possible. If you do not wish to have the reports, the association cannot approve the agreement, and this will in worst case be canceled.

Both the buyer and the association can take this to court, and it will be even more expensive.

I know you do not agree with a lot of the association rules, but that is between you and them.

We can't change this, and we need the above to make the deal final.

*De bedste hilsner
EE I/S
DD”*

Senere samme dag svarede klager:

*“Hej DD,
I provided already the electrical report to EE I/S almost 2 weeks ago. I will forward that email. There is nothing to be corrected in the electrical installation - I bought the flat with the exact minor mentions into the electrical report as they were in 2017 and neither myself nor the buyer were supposed to take any action - and that is consistent with the I/S by-laws. Please provide reference to the article that specifies rectification of errors and what kind of errors should be those to be addressed if any.
There is no legal requirement for a "VVS report". The Administrator can be asked to provide such reports prepared for the other flats that were sold recently in the building. Myself I did not receive such a report when I bought the flat. The Vedtaegter and the procedure for the sale of flats in the I/S do not have such a clause. You still have not provided any reference to such clauses in the I/S documents - just an unsupported request from the Administrator.
There is nothing additionally to be ordered in my behalf - I paid for the electrical report already. What “new” report do you wish to order in my behalf?
EE I/S as my representative for the sale has no authority to ask to my bank for the withhold of the purchase price of the flat.
I respect the I/S rules and your statement that I do not agree with them is a speculation that bears no relevance to the procedure to be followed for the sale. EE I/S is responsible for complying with the sale procedure for I/S flats as stated in the I/S documents which documents I provided to EE I/S when we entered into the contract. Conditions for the sale introduced by the Administrator in addition to the I/S statutory documents have no legal bearing.
There is nothing in the statutory documents of the I/S that contains conditions for the release of the price of the transaction depending on the drafting of the Bevis by the Board for the new stakeholder. The only conditions that concern the payment release are contained in the kobsaftale drafted by EE I/S. Since paragraph 11 of the kobsaftale contains no specific mentions, 16 days after takeover no withhold of the payment for the flat is legal any longer.
[...]*”

Den 16. december 2021 bad indklagede DD om en status hos sælgers advokat. Sælgers advokat svarede hertil:

*”Kære DD,
Jeg har forstået på min klient, at hun har opsagt aftalen med jer, og jeg kan derfor ikke sende yderligere korrespondance til dig. Skulle det ikke være tilfældet, hører jeg gerne herom fra dig.”*

Den 17. december 2021 skrev klager til indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen:

*”Thomas Boye Jensen,
I hereby notify you that our contract for the sale of my flat at [vej 1] - namely Formidlingsaftale Sagsnr.: [sagsnummer 1] of 09/06/2021- is terminated.
I request you to stop any involvement in this sale, communicating with the buyer or my bank.*

I request you to hand over to me the sale documents, communication with the buyer and her lawyer.

EE I/S has not communicated in any way with me since Nov 19th 2021.

You found a buyer through a sloppy process, marked with errors, without proper communication between us and in the end you even acted detrimental to my interests and stepping way out of your authority as the Realtor who should represent me. You cannot represent the buyer in this sale, your contractual obligations are towards the seller.

In the communication I addressed to yourself and your colleagues BB and DD since Nov 1st., I expressed acute dissatisfaction regarding the handling of your contractual obligations.

It was your contractual obligation to prepare and check the pack of documents for the sale - before the handover day - you did not discharge that obligation properly.

It was your contractual obligation to participate in the handover - you did not do that.

Whatever actions you took after Nov 1st 2021 in regards my flat [vej 1] x , you took without my consent.

All communication you had with [pengeinstitut 1] to withhold the amount of money from the sale of my flat was without involving or copying me.

EE I/S mishandled the sale of my flat at [vej 1]. and I am now filing a complaint with the concerned authorities.

Ifølge klager blev købesummen tilbageholdt, indtil [pengeinstitut 1] den 7. januar 2021 overførte købesummen til boligforeningens konto, jf. foreningens vedtægter, hvorefter foreningen overførte beløbet til klagers konto den 26. januar 2022.

Der fremgår følgende af FF I/S I/S' vedtægter § 8.0:

"[...]

Det er en betingelse for overdragelse af en interessentanpart, at boligenhedens elinstallationer er godkendt af boligforeningens el-installatør. Konstateres der fejl eller lign., skal disse afhjælpes, forinden overdragelse kan finde sted. Samtlige omkostninger betales af sælger. Findes der ingen fejl, betaler boligforeningen for eftersynet."

og af § 9.3:

"Overdragelsessummen

I forbindelse med en hvilken som helst overdragelse herunder ved kreditorforfølgning mod en interessentanpart skal overdragelsessummen indbetales til interessentskabet, der efter fradrag af gæld m.v. jfr. § 11.1 udbetaler restbeløbet til overdrageren."

Indklagede har til sagen indsendt en administratorbesvarelse af den 17. juni 2021 fra FF I/S I/S, hvoraf følgende fremgår:

"4.1 Ekspedition af overdragelsen hos administrator:

I forbindelse med meddelelse om ejerskifte bedes følgende oplyst:

Administrator laver bevis, som køber sælger og bestyrelsen skal underskrive.

Sælger skal udarbejde el og vvseftersyn, og alle fejl skal udbedres inden overtagelsen.

Bestyrelsen skal modtage dokumentation herfor.

[...]"

Af sagens bilag fremgår en udskrift fra BBR, hvoraf det fremgår, at lejligheden beliggende [vej 1], xxxx [by 1], har et beboelsesareal på 61 kvm.

Klager har indsendt et bilag dateret den 10. oktober 2013, der er en arealopgørelse af lejligheden [vej 1], xxxx [by 1] fra Landinspektørkontoret. Af denne opgørelse fremgår, at bruttoarealet for lejligheden er 74 kvm.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har for det første anført, at der af indklagedes første udkast til formidlingsaftale fremgik boligforeningens navn som aftalepart. Efter klager anmodede indklagede om at sætte hende på som aftalepart i formidlingsaftalen, fik hun et nyt udkast tilsendt i februar 2021, som hun underskrev den 9. juni 2021.

Klager har for det andet anført, at formidlingsaftalen blev underskrevet den 9. juni 2021, men det var først den 28. juni 2021, at lejligheden kom på internettet. Der var herudover fejl i det annoncerede areal, idet det var lejlighedens nettoareal og ikke bruttoareal, som var oplyst. Klager har oplyst, at der ikke var fremvisninger i august og september 2021, og at indklagede ingen fremvisninger foretog, mens klagers lejere fortsat boede i lejligheden, selvom indklagede forinden havde oplyst, at de ikke havde problemer med at udføre fremvisninger, selv om lejligheden var udlejet. Til-salg skiltet blev herudover først sat op i lejlighedens vindue, efter klager selv anmodede herom.

Klager har for det tredje anført, at indklagede satte hende i kontakt med [pengeinstitut 1], hvorefter klager oprettede en konto i den pågældende bank med henblik på at modtage købesummen der samt at optage et mindre lån til at købe en ny bolig.

Klager har for det fjerde anført, at indklagede ikke organiserede eller deltog i overdragelsen af lejligheden mellem klager og køber, selv om det var aftalt. Indklagede bad klager om at efterlade nøglerne på køkkenbordet, og de oplyste, at de ville tage sig af resten. Køberen måtte dog hente nøglerne fra virksomhedens kontor. Ifølge klager har køber oplyst, at nøglerne først blev modtaget en måned senere end planlagt.

Klager har for det femte anført, at indklagede ikke sikrede sig, at alle nødvendige dokumenter til salget af lejligheden var klar, inden ejendommen blev overdraget. Det drejede sig om, at elinstallationsrapporten ikke var opdateret, og at en administrator ved boligforeningen bad om en vvs-rapport, som ifølge klager ikke er lovpligtig. Klager sendte alle dokumenterne vedrørende lejligheden til indklagede, herunder også foreningens vedtægter og andre relevante regler for I/S-ejendommstypen, og hun gjorde i den forbindelse indklagede opmærksom på, at el-rapporten skulle opdateres. Klager har endelig anført, at indklagede ikke havde læst boligforeningens vedtægter, at de ikke havde tilstrækkelig viden om I/S-ejendommstypen, og at de stoppede kommunikationen med klager, efter klager havde udtrykt utilfredshed med deres ydelser efter overtagelsesdatoen.

Klager har for det sjette anført, at indklagede tilbageholdt købesummen i samarbejde med [pengeinstitut 1] i tre måneder efter overtagelsesdatoen. Det førte til et tab for klager, da klager købte en anden ejendom, men måtte betale et mellemlån pga. det tilbageholdte beløb. Klager har anført, at hun har lidt et tab på 63.915,06 kr. som følge af, at de indklagede sørgede for, at [pengeinstitut 1] tilbageholdt

købesummen og senere udbetalte denne til interessentskabsforeningen, inden interessentskabsforeningen overførte beløbet til klager nogle uger efter, dog med tilbageholdelse af en del af beløbet uden nærmere begrundelse.

Klager har på den baggrund samlet set anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendoms-mæglerskik.

Indklagede

De indklagede har i et samlet svar blandt andet anført, at de telefonisk har fået oplyst fra boligforeningens administrator, at klager er blevet ekskluderet af foreningen som følge af misligholdelse af foreningens vedtægter.

De indklagede har dernæst anført, at klager ikke leverede de dokumenter, der var påkrævet fra interessentskabsforeningens side i forbindelse med ejendomshandlen, fordi klager ikke var enig i reglerne. Efter den endelige handel manglede rapporterne fortsat.

Klager blev udtrykkeligt pr. telefon gjort opmærksom på, at indklagede ikke deltog i nøgleoverdragelsen, og klager accepterede, at køber i stedet kunne hente nøglen på indklagedes kontor.

Indklagede har anført, at køber og købers advokat i deres godkendelse af handlen har stillet et krav, og at indklagede derfor ikke kunne frigive købesummen, før køber var godkendt som interessent i foreningen.

Indklagede har gjort gældende, at det var foreningens administrator, der gjorde indklagede opmærksom på, at handlen ikke kunne godkendes uden der forelå en vvs-rapport, og uden at forholdene i el-rapporten var blevet udbedret.

Indklagede har til støtte herfor indsendt en administratorbesvarelse af den 17. juni 2021, hvoraf det fremgår, at sælger i forbindelse med ejerskifte skal udarbejde el- og vvs-eftersyn, at alle fejl skal udbedres inden overtagelsen, og at bestyrelsen skal modtage dokumentation herfor.

Indklagede videreformidlede dette krav til klager, men klager oplyste hertil, at hun allerede tidligere i forløbet havde gjort en medarbejder hos indklagede opmærksom på, at el-rapporten skulle opdateres, og hun bad derfor indklagede om at bestille en ny el-rapport.

Klager ønskede herudover i første omgang ikke at efterkomme kravet om udarbejdelse af en vvsrapport, da hun ikke kunne se, at dette var et krav ifølge vedtægterne. Indklagede kontaktede den 15. november 2021 foreningens administrator og oplyste, at han ikke kunne se, at det af vedtægterne fremgik, at der skulle udarbejdes en ny vvs-rapport ved salg. Hertil svarede administrator, at det var korrekt, at dette krav ikke fremgik af vedtægterne, men at det var praksis i foreningen. Dette videreformidlede indklagede til klager, og herefter bestilte indklagede en vvs-rapport den 24. november 2021, hvorefter klagers rådgiver den 26. november 2021 bekræftede, at klager accepterede at betale for udbedring af forhold i el-rapport samt udarbejdelse af vvs-rapport. Samme dag modtog indklagede vvs-rapporten, som de den 29. november 2021 videreformidlede til foreningens administrator. Herefter gav administrator tilladelse til, at den nye køber kunne flytte ind.

På grund af den manglende vvs-rapport samt udbedring af forhold i el-rapporten, var det ikke muligt at frigive købesummen. Klager ønskede ikke at få lavet en vvs-rapport, selv om indklagede gjorde klager opmærksom på foreningens krav herom. Indklagede kan ikke afvige fra foreningens regler, da vvs-rapporten var et krav for handlens gennemførelse.

Det var et krav fra købers side, at købesummen først kunne frigives, når køber var godkendt som ny interessent i foreningen og havde modtaget et bevis herfor. Dette accepterede klager over for indklagede. Indklagede henvendte sig til foreningen, da handlen var endelig. Foreningen fastholdt, at der skulle udarbejdes en vvs-rapport, før køber kunne godkendes.

Da klagers rådgiver overtog sagen, før den var afsluttet, blev købesummen ikke frigivet fra indklagedes side. Det er indklagedes opfattelse, at klagers rådgiver har overtaget ansvaret for frigivelsen af købesummen, idet klager har gjort klart, at indklagede ikke skulle gøre mere ved sagen, idet hun opsagde aftalen medio december 2021. Indklagede har herefter ikke foretaget sig yderligere og har heller ikke viden om købesummens eventuelle frigivelse. Det er derfor indklagedes opfattelse, at klager selv har været skyld i den manglende frigivelse af købesummen grundet modarbejdelse i forhold til udbedring af forhold i el-rapporten samt udarbejdelse af vvs-rapport. Da indklagede ikke ved, hvornår sagen er afsluttet, vil indklagede derfor mene, at det er klagers rådgiver, der har ansvaret for frigivelsen af købesummen, som er deponeret i klagers bank.

Indklagede har anført, at de generelt sælger og fremviser lejligheder, hvor der bor lejere, hvilket også er oplyst til klager. Det kræver, at lejerne er samarbejdsvillige med hensyn til fremvisninger og generel oprydning og rengøring, hvilket ikke var tilfældet her.

Indklagede har i forhold til kendskab til boligforeningens vedtægter anført, at administrator og foreningens formand flere gange kom med modstridende informationer, ligesom flere af informationerne ikke fremgik af vedtægterne. Den 1. november 2021 anmodede indklagede foreningens administrator om en konto til deponering af købesummen. Samme dag fik indklagede oplyst, at foreningen normalt ikke modtager købesummen i forbindelse med ejendomshandler. Senere samme dag fik indklagede bekræftet, at købesummen var modtaget på klagers deponeringskonto i klagers egen bank. Købesummen blev derfor overført til klagers konto.

Indklagede har endelig anført, at klager flere gange blev gjort opmærksom på problemstillingerne i forbindelse med ejendomshandlen, men klager ønskede ikke at få løst disse pga. uoverensstemmelser med foreningen. Det gjorde det svært at gennemføre handlen, men indklagede har forsøgt at få enderne til at mødes i sælgers interesse. Da indklagede ikke kunne gennemføre handlen uden foreningens godkendelse, og da klager ikke ønskede at følge foreningens regler/praksis, var det ikke muligt.

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

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at den 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.

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Indklagede BB 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 indklagede BB afvises derfor, jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Erstatning

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2, disciplinærnævnsbekendtgørelsen. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

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, 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.

Formidlingsaftale

Nævnet lægger på baggrund af den indsendte mailkorrespondance til grund, at det var boligforeningens navn, FF I/S, der fremgik af det første udkast til formidlingsaftale. Efter klager gjorde opmærksom på, at hun skulle stå som aftalepart på formidlingsaftalen, fik klager tilsendt en ny formidlingsaftale i overensstemmelse hermed.

Nævnet finder, at det ikke i sig selv udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at boligforeningens navn fremgik af det første udkast til formidlingsaftalen. Denne misforståelse blev korrigeret hurtigt og ses ikke at have haft nogen konsekvens for klager. Det er heller ikke en tilsidesættelse af

god ejendomsmæglerskik, at lejligheden kom på internettet den 28. juni 2021, selv om formidlingsaftalen blev underskrevet den 9. juni 2021.

Det annoncerede areal, fremvisninger og til salg-skilt

Nævnet lægger til grund, at det af salgsopstillingen fremgik, at lejlighedens areal var 74 kvm. På baggrund af den opmåling af ejendommen, der fandt sted den 10. oktober 2013, og som er dokumenteret ved et bilag af samme dato fra Landinspektørkontoret, hvori det konkluderes, at lejlighedens bruttoareal er 74 kvm. har indklagede angivet lejlighedens areal korrekt.

Såfremt der i tidligere salgsopstillinger har fremgået et andet areal af lejligheden, er dette ikke en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, idet ejendomsmæglere som udgangspunkt bør kunne støtte ret på oplysningerne i BBR, hvoraf et areal på 61 kvm. er angivet. Nævnet har herved lagt vægt på, at arealoplysningen efterfølgende blev korrigeret, efter klager gjorde opmærksom på opmålingen fra Landinspektørkontoret.

Det kan ikke bebrejdes indklagede, såfremt der ikke var fremvisninger af lejligheden i august og september 2021. Efter det oplyste i sagen vanskeliggjorde lejerne af lejligheden salgsarbejdet. Nævnet bemærker hertil, at det er en forudsætning for, at salgsarbejdet af en ejendom, der er udlejet, at de pågældende lejere er samarbejdsvillige. Såfremt dette ikke er tilfældet, er det ikke mæglerens ansvar.

Klager har i øvrigt ikke godtgjort, at de manglende fremvisninger i perioden var forårsaget af indklagedes forsømmelse af arbejdet som mægler.

Det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at til salg-skiltet ikke blev sat op i umiddelbar forlængelse af formidlingsaftalens indgåelse.

Henvisning til [pengeinstitut 1]

Det er heller ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler BB i sin mail af den 31. juli 2021 tilbød, at en rådgiver fra [pengeinstitut 1] kunne kontakte klager med henblik på at undersøge, om klager kunne få et bedre tilbud end tilbuddet fra sin bank, idet der ikke i lovgivningen er forbud mod, at en ejendomsmægler henviser til et samarbejdende penge- eller realkreditinstitut.

Nævnet bemærker imidlertid i relation til dette klagepunkt, at såfremt en ejendomsformidlingsvirksomhed modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af henvisning eller fremskaffelse af finansiering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal virksomheden på sin hjemmeside oplyse, hvorfra dette vederlag stammer, ligesom virksomheden ved øvrige samarbejdsaftaler med en forpligtelse til at virke for afsætningen af finansielle ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom, ligeledes skal oplyse herom på hjemmesiden, jf. lov om formidling af fast ejendom § 21, stk. 1 og stk. 2. Der er dog heller ingen indikation herpå.

Overdragelsen af lejligheden

Nævnet finder ikke, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke deltog ved overdragelsen af lejligheden. Den indsendte mailkorrespondance viser, at parterne koordinerede de praktiske forhold i forbindelse med afleveringen af lejligheden, herunder at klager indvilligede i blot at efterlade nøglerne på køkkenbordet.

De efterfølgende omstændigheder, herunder klagers anbringende om, at køber måtte hente nøglerne fra virksomhedens kontor, og at køberen først fik nøglerne en måned senere end planlagt, er forhold som ikke ses at være relevante i nærværende klagesag mellem sælger og indklagede, hvorfor nævnet afstår fra at tage stilling til disse klagepunkter.

Elinstallationsrapport, VVS-rapport og tilbageholdelse af købesum

Nævnet lægger på baggrund af sagens materiale til grund, herunder særligt mail af den 15. november 2021, at boligforeningen stillede krav om, at sælger i forbindelse med et ejerskifte skulle udarbejde el- og vvs eftersyn, at eventuelle fejl skulle udbedres inden overtagelsen, og at foreningens bestyrelse skulle modtage dokumentation herfor.

Den indsendte mailkorrespondance viser, at indklagede har stået for kontakten til foreningen, ligesom indklagede har videreformidlet kravet om vvs-rapport til klager. Klager forholdt sig herefter kritisk til, hvorvidt foreningen kunne stille dette krav i forbindelse med et ejerskifte.

Nævnet finder, at indklagede i sin ageren har varetaget sælgers interesser ved at rette henvendelse til foreningen, og ved at videreformidle ovenstående krav til klager, hvorfor indklagede på den baggrund ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Der er herved lagt vægt på, at kravet om vvs-eftersyn samt udbedring af eventuelle fejl, ikke fremgår af foreningens vedtægter, men alene fremgår af en administratorbesvarelse dateret den 17. juni 2021. Denne administratorbesvarelse ses ikke at være en del af de bilag, som klager medsendte i sin mail af den 9. juni 2021 i forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse, hvorfor det ikke kan forventes, at ejendomsmægleren havde kendskab til dette dokument tidligere i forløbet.

Nævnet bemærker imidlertid, at det af foreningens vedtægter fremgår, at det er en betingelse for overdragelse af en interessentanpart, at bolighedens elinstallationer er godkendt af boligforeningens elinstallatør, og at eventuelle fejl skal afhjælpes, inden overdragelse kan finde sted.

Det må forventes, at den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget gør sig bekendt med vedtægterne i foreningen, når et salg vedrører en interessentskabslejlighed. Sammenholdt med at klager i sin mailkorrespondance flere gange henleder opmærksomheden på behovet for, at el-rapporten bliver opdateret, burde ejendomsmægleren have gjort klager opmærksom på bestemmelsen i foreningens vedtægter om, at det er en betingelse, at lejlighedens elinstallationer bliver godkendt af foreningens elinstallatør, før en overdragelse kan finde sted. Dette skulle ejendomsmægleren have gjort opmærksom på tidligere i forløbet, og ikke først efter købsaftalen blev indgået.

Indklagede ejendomsmægler har begået en lang række mindre fejl. Han har tilsyneladende ikke gjort sig klart, at der er tale om en særlig boligform, hvilket hans handlinger og undladelser bærer præg af.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen, som den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag, en bøde på 10.000 kr.

Nævnet finder det i øvrigt godtgjort, at tilbageholdelsen af købesummen var en konsekvens af, at klager ikke indvilligede i udarbejdelsen af en vvs-rapport, hvilket var en betingelse, før handlen var

endelig, ligesom klager selv bad indklagede om at ”stoppe al involvering” i sagen. Indklagede ejendomsmægler kan dermed ikke bebrejdes herfor, og nævnet finder på den baggrund, at indklagede for så vidt angår dette klagepunkt ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

På ovenstående baggrund og efter en samlet vurdering af sagens oplysninger tildeles indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen, som den ansvarlige mægler for det pågældende formidlingsopdrag, en bøde for ikke at have gjort klager opmærksom på betingelsen i foreningens vedtægter om, at lejlighedens elinstallationer skulle godkendes af en elinstallatør, mens DD frifindes.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. Ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Klagen mod BB, afvises, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler DD frifindes.

Indklagede ejendomsmægler Thomas Boye Jensen pålægges en bøde på 10.000 kr.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE 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