

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 744 - 23/12891

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler Martin Findsen Hansen
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx)
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved klageskrivelse af 5. november 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler Martin Findsen Hansen, ejendomsmægler DD, ejendomsformidlingsvirksomheden EE [enkeltmandsvirksomhed] og ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] 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 ved ikke i umiddelbar forlængelse af indgåelse af købsaftalen at have sikret sig underskrift fra formanden for [haveforening] på købsaftalen, hvilket medførte, at klager først fik salgsprovenuet frigivet ca. 3,5 måned efter overdragelse af ejendommen, og ved ikke at orientere klager om udfordringerne med tinglysning af skøde før mere end 5 uger efter overdragelse af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Ved formidlingsaftale dateret 6. december 2022 indgik klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] aftale om salg af klagers ejendom beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1].

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

I februar 2023 modtog klager orientering fra indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen om, at indklagede ejendomsmægler BB og EE [enkeltmandsvirksomhed] pr. 1. marts 2023 overtog virksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] og derved indtrådte i formidlingsaftalen. Det fremgik af orienteringen, at det fortsat var indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen og DD der var ansvarlig ejendomsmægler på sagen.

Ved købsaftale dateret 7. marts 2023 blev ejendommen solgt for 1.995.000 kr. med overtagelse den 1. juni 2023.

Følgende fremgår blandt andet af købsaftalen:

”... *Frigivelse af provenu*

Det er imellem parterne aftalt, at købesummen - uanset det i købsaftalens standardbestemmelser pkt. 13 anførte – kan frigives i sin helhed, når skødet er tinglyst med anmærkning om sælgers lån, dog tidligst på overtagelsesdagen. Det er dog en betingelse for frigivelse, at depositar har afgivet betingelsesløs skriftlig indeståelse for, at samtlige retsanmærkninger slettes...”

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår, som var en del af købsaftalens dokumenter, fremgår blandt andet følgende:

”... *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...”

Den 16. maj 2023 sendte de indklagedes servicecenter en e-mail til [haveforening], hvorefter det fremgik, at ejendommen var solgt med overtagelse den 1. juni 2023. De indklagedes servicecenter anmodede om at få oplyst, hvorvidt der var kontingent, der skulle medtages over refusionsopgørelsen, og om der var restancer til foreningen. Herudover oplyste de indklagedes servicecenter følgende:

”... *Skøde tinglyst med frist for bestyrelsen i [haveforening]:*

Da jeg har fået tinglyst et skøde med frist, idet jeres forening er påtaleberttigede jf. jeres vedtægter, skal jeg venligst bede dig fremsende følgende: (gerne hurtigst muligt)

- *Seneste underskrevet referat fra generalforsamling, hvor bestyrelsen konstituerer sig*
- *Fulde navn og CPR nr, samt mailadresse på de 5 bestyrelses medlemmer jf. vedtægterne.*

for at skødet kan blive endeligt indført, skal i som bestyrelse underskrive en påtegning til skødet...”

Ved e-mail af 2. juni 2023 fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE [enkeltmandsvirksomhed] til formand i [haveforening] GG fremgik følgende:

”... I forbindelse med salget af ovenstående ejendom, er vi stødt på en servitut fra 1960, som fortæller, at [haveforening]er påtaleberettiget i forbindelse med salg.

Jf. vedtægterne skal alle haveforeningens medlemmer give samtykke til salget. Dette SKAL ske, for ellers er det ikke muligt at sælge denne ejendom eller andre ejendomme, der er underlagt denne servitut.

Derfor kan vi ikke få skødet tinglyst uden haveforeningen giver samtykke, og i disse dage hvor alt foregår digitalt, kræver det at foreningen har et cvr nummer for at kunne skrive under. Haveforeningen skal således gøre følgende – helst hurtigst muligt, da [vej 1] xx er overdraget til nye ejere:

- Få oprettet et cvr nr. til haveforeningen*
- Afholde en generalforsamling, hvor i konstituere jer som bestyrelse – den skal indeholde 5 medlemmer jf. vedtægterne*
- Herefter skal vi have kopi af referatet som er underskrevet af bestyrelsen, samt skal vi have alle bestyrelsens nyvalgte medlemmer, mail, navne og fulde cprnr...”*

Ved e-mail af 3. juni 2023 fra HH og GG (formænd i [haveforening]) fremgik følgende:

”... [haveforening]er med tiden blot en selskabelig forening. Ingen bestyrelse, inden referater. Hvert år i juni afholdes en sammenkomst hvor formandsskabet videregives til den næste husstand – kun en tradition. Foreningen har, så vidt vides, ikke været indblandet i hushandler i mange år. Ikke at der har været mange, men senest pr. 01.01.23 forløb uden medvirken.

De tre ting du nævner, kommer derfor ikke på tale...”

Ved e-mail af 6. juni 2023 fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE [enkeltmandsvirksomhed] til GG fremgik følgende:

”... Vi ønsker ikke at skabe problemer eller udfordringer for nogen, men den manglende oprettelse af foreningen er desværre en stor udfordring.

Vi vil understrege, at såfremt foreningen ikke bliver oprettet korrekt, altså med CVR nr. osv. vil det blive et tilbagevendende problem for handler på [vej 1].

På flere af ejendommene er samme servitut tinglyst, hvilket betyder at en ejendomshandel ikke kan gå igennem uden haveforeningens godkendelse. Mange af ejendommene på vejen er altså ikke lige sådan at sælge, hvis haveforeningen ikke bliver oprettet.

Alternativet for at få [vej 1] xx til at gå korrekt igennem er at gå igennem retten og få tilladelse til at sælge ejendommen fra samtlige 10 ejendomme på vejen, som også er underlagt denne servitut. Dette rer dog op til retten at vurdere, om det kan lade sig gennemføre.

Vi vil derfor på det kraftigste anbefale, at haveforeningen bliver oprettet.

Når haveforeningen er oprettet, skal foreningen skrive under på skødet som påtaleberettiget ELLER få servitutten aflyst, så den ikke længere fremgår på ejendommen og derved vil fremtidige handler på denne ejendom ikke kræve godkendelse af foreningen...”

Den 7. august 2023 afholdte parterne møde omkring tinglysning af skøde og frigørelse af salgsprovenuet.

I september 2023 fik klager udbetalt salgsprovenuet.

Den 21. september 2023 sendte klager en skrivelse til indklagede ejendomsmægler BB, hvoraf følgende fremgik:

”... Lad mig indlede dette brev med at sige, at vi II og jeg, er meget lettet over, at handlen vedr. [vej I] xx i [by I], nu langt om længe er afsluttet og provenuet er blevet overført til vores konto. Det har været nogle hårde måneder.

Når det så er sagt, så lad mig sige, at det samlet set, på ingen måde har været nogen særlig god oplevelse. Især ikke den sidste del omkring tinglysningen og det indefrosede provenu. Dette har voldt en del hovedbrud og unødig bekymring, men også hele kommunikationen mellem EE [enkeltmandsvirksomhed] og os har været katastrofal. I samme forbindelse vil jeg nævne, at vi jo kun fik kendskab til problemerne, fordi vi selv kontaktede jer. Vi er på ingen måde tilfredse med den måde sagen er blevet håndteret på fra jeres side og som jeg nævnte for dig på vores møde 7/8 på dit kontor, så mener vi at I ku have reageret hurtigere og håndteret sagen helt anderledes. Det er jo derfor vi har købt og betalt et ejendomsmægler firma. Vi har jo ikke ekspertisen, den burde I have haft. Vi mener, at vi har købt og betalt for en vare, som vi ikke har modtaget.

Vi har brugt en hel del tid, på at læse om ”god ejendomsmæglerskik” og om tidligere sager, hvor tinglysning er gået galt. Vi har også læst, at en ejendomsmægler har en lovpligtig forsikring, det var ikke det, du meddelte på mødet den 7/8. Vi har endvidere konsulteret et rådgivende advokatfirma, for at høre hvor vi står i denne sag. Umiddelbart, står vi med en god sag i forhold til en eventuel erstatning fra jer.

Vi mener at have et krav i forhold til hændelsesforløbet de sidste måneder. Kravet er, at du betaler os morarenter for det provenu, 1.584.759,86 kr. som vi har haft indefrosset i [bank] i perioden 1. juni til 12. september 2023...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik og ikke har udvist rettidig omhu, vedrørende [haveforening]s manglende underskrift på det originale købsdokument, hvilket medførte forsinkelse vedrørende udbetaling af salgsprovenuet. Hertil har han anført, at de indklagede ikke førte den nødvendige kommunikation, som måske kunne have ændret sagens udfald, at han først blev bekendt med problemstillingen om skødet, da han efter ca. 5 uger selv kontaktede de indklagede, at der herefter blev afholdt et møde mellem parterne, og at såfremt de indklagede havde kontaktet ham, kunne problemstillingen være løst på et tidligere tidspunkt, da han kunne have fået haveforeningen til at oprette et CVR-nr. på et tidligere tidspunkt.

Klager har henvist til, at det af købsaftalen fremgår, at de indklagede ved indgåelse af underskrevet købsaftale fik overført 65.446,25 kr. Han har hertil anført, at det havde klædt de indklagede at have afstået, indtil handlen var endelig, og sælger havde modtaget sit provenu.

Klager har anført, at han er berettiget til morarenter.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] har bl.a. anført, at han efter overdragelse af virksomheden fortsat var ansvarlig mægler på sagen, at klager blev oplyst herom, og at klager i forbindelse med, at sagen blev overdraget til de indklagedes servicecenter ligeledes blev oplyst om, hvem der derefter var ansvarlig for sagen.

I forbindelse med opstart af salget blev de opmærksomme på servitutten vedrørende haveforeningen, samt de var bekendte med servitutten fra tidligere handler på samme vej. De har anført, at Tinglysningssretten ved tidligere handler ikke har stillet krav om, at foreningen skulle være registreret med CVR-nr. for at kunne godkende overdragelsen. Dertil har de anført, at de på handelstidspunktet ikke havde mulighed for at forudse, at den aktuelle formand for haveforeningen ville være usamarbejdsvillig i forhold til at få etableret de nødvendige registreringer. Indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen har bestridt, at han skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, eller på anden måde have tilsidesat sine pligter i sagen.

Indklagede ejendomsmægler BB og EE [enkeltmandsvirksomhed] har bl.a. anført, at Martin Findsen Hansen i forbindelse med overtagelse af FF [enkeltmandsvirksomhed] blev ansat hos EE [enkeltmandsvirksomhed] og fortsatte som ansvarlig mægler i sagen. De har anført, at da alle forbehold i handlen omkring ejendommen var afklaret, blev sagen overdraget til JJ A/S, og at der i forbindelse hermed skete et skift af ansvarlig mægler, hvilket klager blev orienteret om. De har afvist, at det på noget tidspunkt skulle have været uklart for klager, hvem der var ansvarlig for sagen.

De har oplyst, at påtegning af haveforeningens bestyrelses godkendelse ikke kunne ske, før skødet var tinglyst. Efter tinglysning blev haveforeningen kontaktet, som oplyste, at der ikke var en bestyrelse i foreningen, hvorefter tinglysningsretten blev kontaktet for afklaring af, hvordan anmærkningen på det tinglyste skøde kunne slettes. Det var ikke muligt at få slettet anmærkningen uden haveforeningens aktive deltagelse. JJ A/S og EE [enkeltmandsvirksomhed] var herefter i dialog med haveforeningen.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at hun personligt blev inddraget i sagen i juni 2023.

I løbet af juni måned indså daværende formand for haveforeningen, at det var nødvendigt at følge de indklagedes vejledning, hvorefter der blev arrangeret en generalforsamling den 5. juli 2023. Foreningen fastholdt, at de ikke ville oprette CVR-nr., hvorfor det blev forsøgt med tinglysning med fuldmagt m.v. Korrespondancen med haveforeningen blev forsinket, idet haveforeningens bestyrelse holdt ferie. I august 2023 afholdtes der et møde mellem de indklagede og haveforeningens bestyrelse. På mødet blev det igen forsøgt at få tinglyst et anmærkningsfrit skøde med fuldmagter fra haveforeningen, hvilket Tinglysningssretten afviste. De indklagede insisterede herefter på, at haveforeningen oprettede et CVR-nr., hvilket foreningen gjorde den 18. august 2023. I de efterfølgende dage underskrev haveforeningens bestyrelse det, der skal til vedrørende servitutten. JJ A/S sendte den 4. september 2023 de relevante dokumenter til Tinglysningssretten, hvor sagen blev udmeldt til manuel behandling.

Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at hendes rolle som ejer af EE [enkeltmandsvirksomhed] har været at bistå sit personale og JJ A/S med løsning og formidling af kontakt mellem KK A/S-kæden og haveforeningens bestyrelse. Hun har bestridt, at de indklagede har lavet fejl eller overtrådt god ejendomsmæglerskik, og anført, at de i hele processen har forsøgt at finde en løsning. Hun har hertil oplyst, at klager på mødet den 7. august 2023 blev orienteret om forløbet med haveforeningen.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at den effektive betaling af honoraret til de indklagede først skete, da købesummen blev frigivet.

Indklagede ejendomsmægler DD har anført, at hans involvering i sagen var før, han erhvervede titlen som ejendomsmægler MDE. Han udførte fremvisninger på ejendommen, og var den, der solgte ejendommen til nuværende køber. Han har ikke personligt stået for udarbejdelse af købsaftalen udover indsættelse af købers informationer og hvad, der blev aftalt mellem køber og sælger af individuelle vilkår. Efter købsaftalens indgåelse havde han ingen specifikke opgaver på sagen, og han var ikke bekendt med, at der var opstået udfordringer i forbindelse med tinglysningen. Han har oplyst, at han blev godkendt som ejendomsmægler MDE den 10. juli 2023.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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 Martin Findsen Hansen 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 ejendomsmægler DD blev først godkendt som ejendomsmægler den 10., juli 2023. Ifølge sagens oplysninger blev ejendommen solgt ved købsaftale dateret 7. marts 2023, hvorefter ejendomsmægler DD ikke forestod yderligere opgaver. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

Klagen over ejendomsmægler DD afvises derfor, jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, hvorvidt klager har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning, herunder morarenter.

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.

Det fremgår af købsaftalen og Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår – som var vedlagt købsaftalen – at salgsprovenuet kunne frigives, når der var tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Det fremgår videre af sagen, at skødet blev tinglyst i perioden efter den 18. august 2023.

De indklagede ejendomsmæglere har herefter ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved først at frigive salgsprovenuet, efter skødet var endelig tinglyst.

Nævnet lægger til grund, at det af ejendommens tingbogsattest fremgik, at der var lyst en servitut på ejendommen. Af servituttens fremgik, at [haveforening]er påtaleberettiget i forbindelse med salg, og at alle haveforeningens medlemmer skal give samtykke til salget i henhold til vedtægterne.

Det fremgår af sagen, at klager ca. fem uger efter ejendommen var overdraget til køber, kontaktede de indklagedes servicecenter vedrørende udbetaling af salgsprovenuet, og at han først der fik oplyst, at skødet var tinglyst med frist. Det fremgår videre af sagen, at parterne afholdt et møde den 7. august 2023, hvor klager blev oplyst om problemstillingerne vedrørende haveforeningens godkendelse af købet.

Nævnet lægger herefter til grund, at klager først ved egen henvendelse til servicecenteret og ved det efterfølgende møde med de indklagede blev oplyst om, hvorfor der ikke var udbetalt salgsprovenu i umiddelbar forlængelse af overdragelse af ejendommen. Nævnet lægger videre til grund, at servicecenteret og de indklagede i perioden fra 2. juni 2023 og frem til, at skødet blev tinglyst var i dialog med haveforeningen.

Herefter finder nævnet, at klager burde været oplyst om udfordringerne med tinglysningen af skødet på et tidligere tidspunkt, særligt henset til, at servituttens fremgik af tingbogsattesten.

Det fremgår af sagen, at indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen var ansvarlig ejendomsmægler på sagen. Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at der ved overdragelse til JJ A/S blev udpeget en ny ansvarlig for sagen, og at klager blev oplyst herom.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der ved overdragelse til JJ A/S blev udpeget en ny ansvarlig ejendomsmægler på sagen, eller at klager blev oplyst herom.

Nævnet finder, at ansvarlig ejendomsmægler Martin Findsen Hansen, ved ikke at have undersøgt udfordringerne med tinglysning af skødet og orienteret klager herom, har tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, Martin Findsen Hansen, en advarsel.

Som sagen foreligger oplyst, har indklagede ejendomsmægler BB rolle i sagen alene været, at hun som ejer af EE [enkeltmandsvirksomhed] har bistået sit personale og JJ A/S med løsning og formidling af kontakt mellem KK A/S-kæden og haveforeningens bestyrelse. Nævnet finder herefter, at ejendomsmægler BB ikke har udført handlinger i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der er endvidere klaget over to ejendomsformidlingsvirksomheder. 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 de indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder et medansvar eller et selvstændigt svar, hvorfor de indkalede ejendomsformidlingsvirksomheder, FF [enkeltmandsvirksomhed] og EE [enkeltmandsvirksomhed], frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsmægler Martin Findsen Hansen tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Klagen over indklagede ejendomsmægler DD afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF [enkeltmandsvirksomhed], frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE [enkeltmandsvirksomhed] frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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