

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 746 - 23/13389

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 15. november 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 over for køber at have tilbageholdt et beløb på 12.225 kr. i købesummen for en kolonihave.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at sælge sin kolonihave i kolonihaveforeningen [kolonihaveforening].

Det fremgår af sagens bilag, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har et samarbejde med haveforeningen [kolonihaveforening] om udarbejdelse af overdragelsesdokumenter i forbindelse med salg af kolonihavehuse i foreningen. Der foreligger således ingen formidlingsaftale i sagen. Klager har indsendt følgende vejledning fra haveforeningen om salg af en have i [kolonihaveforening]:

”Vejledning til køber og sælger i forbindelse med salg af en have i [kolonihaveforening].

Før du kontakter vores ejendomsmægler BB, skal du have udarbejdet og udfyldt en løsøreliste, ejererklæring og ikke mindst en vurdering af dit havelod. Dette sker igennem foreningen.

Når du så har fundet en køber, kontakter du mægleren på [mailadresse] og skriver du har fundet en køber.

Her vedhæfter du de tre dokumenter som nævnt ovenfor. Husk i emnefeltet at skrive ”Have (nummer) [kolonihaveforening]”.

BB sender dig så en mail med de oplysninger som han skal bruge til udarbejdelse af overdragelsesdokumenterne på såvel køber som sælger.

Når alle oplysninger er modtaget, sendes købers oplysninger til foreningen, som indkalder køber til en godkendelses-/informationsmøde.

Foreningen meddeler herefter BB, når køber forhåbentlig er godkendt og overdragelsesdokumenterne kan udarbejdes.

Alle relevante dokumenter sendes herefter på mail til køber og sælger og sælger bedes koordinere med køber, hvornår de sammen kan underskrive.

Alle de underskrevne dokumenter skal underskrives fysisk hos CC ApS, [vej 1] x – xxxx [by 1]. Sagens videre forløb herfra, bliver parterne informeret om på dette møde.

CC ApS forestår alle handler i foreningen, også evt. berigtigelser. [...]"

Den 16. oktober 2023 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

"Hej DD.

Så er din køber blevet godkendt i går og sender alle overdragelsesdokumenterne til din elektroniske underskrift lige om lidt.

Vedhæfter her øvrige relevante dokumenter som er sendt til køber, samt faktura til dig for det udførte arbejde.

God dag.

Med venlig hilsen

BB"

Den 1. november 2023 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til bestyrelsen i haveforeningen:

"Hej.

Må jeg bede om en slutopgørelse pr. 1. november.

God dag.

Med venlig hilsen

BB"

Hertil svarede bestyrelsen:

"Hej BB,

Foreningen har 12.225 kroner tilgode vedr. have 110, og det bedes du tilbageholde fra købesummen

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

[kolonihaveforening]"

Den 6. november 2023 sendte indklagede ejendomsmægler nedenstående mail til klager:

"Hej DD.

*Så er skødet tinglyst anmærkningsfrit og jeg kan afslutte sagen herfra.
Vedhæfter slutopgørelse fra foreningen og overfører den resterende del af købesummen en af dagen.
Tak for denne gang og held og lykke fremover.*

God dag.

*Med venlig hilsen
BB”*

Den 10. november 2023 sendte klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

*”Hej BB
Jeg har modtaget din afregning for mit have salg. [kolonihaveforening] have 110. på kr. 392.682,27.
Beløbet burde være 404.907,27. Du har vedhæftet et bilag fra bestyrelsen der beder dig tilbageholde 12.225 kr.
Jeg og min have har mig bekendt intet mellemværende med foreningen.*

Beløbet passer desværre med et mellemværende som nuværende formand har med min mand EE.

*Det er et privatretslig søgsmål, EE fortæller mig også at han bestrider beløbet.
EE har ALDRIG været ejer eller lejer i foreningen det kan derfor aldrig blive en sag mellem mig og foreningen.*

*Jeg har drøftet sagen med min advokat, der mener at jeg skal indbringe en klage til Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere da du står for handlen og opgørelse.
Jeg vil dog give en frist til onsdag morgen 08:00 til at beløbet 12.225 kr. står på min konto, inden jeg indsender klagen og skrider til yderligere handling.*

Jeg beklager at du og jeg formodentlig bliver inddraget i dette mellemværende, men som min Advokat siger er det dig der har tilbageholdt beløbet.

*Venlig hilsen
AA”*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at haveforeningen har bedt indklagede ejendomsmægler om at tilbageholde 12.225 kr. over for klager, men det pågældende beløb er et mellemværende mellem den nuværende formand af foreningen og klagers mand.

Klager har anført, at hun var ene ejer af have og hus, og at hendes mands mellemværende intet har med handlen af kolonihaven at gøre.

Klager har oplyst, at mellemværendet er opstået som følge af at hendes mand har modtaget kilometergodtgørelse vedrørende kørsel over to år, hvor han sad i den tidligere bestyrelse i haveforeningen, og den nuværende bestyrelse har krævet det fulde beløb tilbagebetalt.

Klager har anført, at hun den 6. november 2023 gjorde indklagede ejendomsmægler opmærksom på, at beløbet intet havde med hende at gøre, hvortil indklagede ejendomsmægler blot svarede, at dette måtte klager tage med foreningen.

Indklagede

Indklagede har anført, at han har et samarbejde med haveforeningen [kolonihaveforening] om udarbejdelse af overdragelsesdokumenter i forbindelse med salg af kolonihavehuse.

Han beder i alle handler foreningen om meddelelse om, hvorvidt der er et mellemværende mellem sælger og foreningen, forinden han frigiver købesummen over for sælger.

Såfremt der er uenighed om slutopgørelsen, må det være et anliggende mellem sælger og foreningen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere §1, stk. 1 og stk. 2 og § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at ejendomsmæglere og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, nr. 1-3, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom, erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom og erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har således kompetence til at behandle klager, der relaterer sig til formidling af fast ejendom, salg og udbud af fast ejendom og erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Efter lovens § 52, stk. 1 behandler Disciplinærnævnet klager over, om en godkendt ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom. Nævnet kan således ikke behandle klager, som falder udenfor lovens anvendelsesområde, jf. lovens § 1 og 2.

Nævnet finder, at omstændighederne i denne sag, hvor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed – som følge af en fast samarbejdsaftale med haveforeningen – blot skulle udarbejde overdragelsesdokumenterne mellem sælger og køber, ikke kan betegnes som hverken formidling af fast ejendom, salg og udbud af fast ejendom eller erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Klagen er dermed udenfor nævnets kompetenceområde.

Som følge heraf afvises klagen.

THI BESTEMMES

Klagen mod ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden, CC ApS, afvises.

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