

Den 11. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 747 - 23/13396

AA
mod
Ejendomsmægler Kim Haubjerg Johansen

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 16. november 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Kim Haubjerg Johansen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

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 vedlagt ejerlejlighedsforeningens regnskab for 2019, ved ikke at have informeret klager om afholdelse af en generalforsamling i ejerforeningen, hvor der skulle drøftes vigtige økonomiske beslutninger, ved ikke at have vedlagt referatet fra generalforsamlingen i handlens dokumenter og endelig ved at salgsforløbet var presset, idet klager blev opfordret til at handle hurtigt til trods for et højere bud fra en anden køber.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde ejerlejligheden beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var køber af ejerlejligheden, som han erhvervede ved købsaftale af den 30. april 2020.

Det fremgår af købsaftalen, at klager overtog ejerlejligheden den 1. juni 2020.

Det fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 10, at ejerforeningens seneste regnskab for 2018, budget for 2019 og referater fra generalforsamlingerne i 2018 og 2019 var vedlagt handlens dokumenter.

Der er til sagen indsendt en indkaldelse til ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen [ejerforening]. Indkaldelsen er dateret den 21. april 2020, og generalforsamlingen blev afholdt den 12. maj 2020.

Af dagsordenen fremgik bl.a. følgende punkter:

"Budget og fastlæggelse af fællesbidrag.

Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af fællesudgifter med 100% pr. 1.7.2020.

[...]

11. Eventuelt.

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af økonomi og evt. finansiering vedr. den fremlagte vedligeholdelsesplan.”

Referatet fra den ordinære generalforsamling, der er underskrevet i august 2020, er ligeledes indsendt til sagen. Af denne fremgår følgende:

”Regnskabet udviste et underskud på kr. 1.165.350,23, hvilket i det væsentligste var i overensstemmelse med, hvad der er vedtaget de sidste par år på generalforsamlingen fsva. gårdanlægget og dertil kom ekstraordinær udskifning af armeringsjernet i porten på ca. 300.000 kr. [...]

”DD tog ordet og redegjorde for, hvad tankerne var omkring vedligeholdelsesplanen.

Generelt er ejendommen i god stand på de primære bygningsdele. Men på de sekundære bygningsdele, forholder det sig ikke helt sådan.

[...]

Bestyrelsen har derfor overvejet, om flere af projekterne skulle lægges sammen, således at der er en besparelse på stillads og rådgivning. Hvis man lægger disse projekter sammen, kigger foreningen ind imod en udgift på kr. 4 mio. Herefter vil de fremadrettede vedligeholdelsesarbejder kunne holdes inden for den årlige vedligeholdelse uden yderligere indbetalinger. [...]

Budgettet blev gennemgået af administrator.

Der var lagt op til en forhøjelse af fællesudgifter med 100 % på kr. 566.000,00, som var således uden de ekstraopkrævninger, der havde være i 2018.

Budgettet blev drøftet og sendt til afstemning.

FF stemte imod. Resten stemte for.[...]”

Der er ligeledes til sagen indsendt en vedligeholdelsesplan for ejerforeningen [vej 1] xx. Vedligeholdelseplanen er dateret: ”10/2019, Rev 11/2019”.

Der var i handlens dokumenter vedlagt en administratorbesvarelse, der er dateret den 13. februar 2020. Heraf fremgår følgende:

”Reparationer/forbedringer:

*Er der vedtaget beslutninger eller drøftet forslag, som vil medføre ekstraordinære bidrag eller forhøjelse af ejerforeningsbidraget, og som vil indebære forhøjelser på over 30%: Se generalforsamlingsreferat **og budget.**”*

Endelig er der til sagen indsendt regnskab for ejerforeningen for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019, og det fremgår heraf, at revisor har påtegnet regnskabet den 6. april 2020.

Den 22. marts 2023 sendte klager følgende mail til sin køberrådgiver:

”Kære EE,

Tak for svaret. Du burde gerne have modtaget materiale via mail fra eventuel ejendomsmægler. Jeg har ledt igennem og jeg har aldrig modtaget de 2 vedhæftede dokumentar indtil jeg flyttede ind selvom de er udarbejdet inden jeg underskrev.

Kan du bekræfte at du ikke har set dem før heller?

Vedhæftet er:

Vedligeholdelses plan udarbejdet d. 01/11 - 2019

Indkaldelser til generalforsamling d. 21/04 - 2020 (Jeg skrev under d. 1/5 2020)

Sagen kort:

Mine ejer udgifter steg med 100% en måned efter jeg overtog

Jeg blev orienteret om en renoveringssag der har endt med at koste mig næsten 100.000,00

Konklusion.

Jeg er overbevist om at FF har holdt informationer tilbage der var essentielt for prisen. Han vistedisse ting ville blive forelagt inden jeg skrev under og oplyste os ikke. [...]"

Samme dag svarede køberrådgiveren:

"Hej AA,

Jeg kan med 100% sikkerhed sige at jeg ALDRIG har set de 2 dokumenter du vedhæfter – de fremgår ej heller afdokument listen som er en del af købsaftalen. Det virker som om sælger ikke har helt "rent mel i posen" og mægler har sikkert heller fået de oplysninger."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at han, efter at han opdagede skimmelsvamp i lejligheden, har fundet flere manglende dokumenter i forbindelse med handlen, som indikerer økonomiske problemer i ejerlejlighedsforeningen.

Klager har oplyst, at han ikke fik udleveret regnskabet for 2019, hvori det fremgik, at der var et underskud på 1,1 mio. kr. i foreningen. Sælgeren af lejligheden, der også fungerede som intern revisor for foreningen, godkendte og underskrev regnskabet tre dage efter, at lejligheden blev sat til salg.

Den 24. oktober 2019 blev der udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen. I februar udfyldte foreningen administratorskemaet, og sælger udfyldte sælgeroplysningsskemaet, men af disse dokumenter fremgik det ikke, at der potentielt var stigende udgifter.

Den 21. april 2020 modtog sælger af lejligheden en indkaldelse til generalforsamlingen, og den opdaterede vedligeholdelsesplan var vedlagt indkaldelsen. Af vedligeholdelsesplanen fremgik forslag om vedligeholdelse på næsten fire millioner kroner i 2020, ligesom der af dagsordenen fremgik et forslag om stigninger i ejerudgifterne på 100 %, som skulle til afstemning.

Klager oplevede også, at salgsforløbet var presset, hvor han blev opfordret til at handle hurtigt, til trods for et højere bud fra en anden køber.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at ejendomsformidlingsvirksomheden indgik formidlingsaftale med sælger af ejerlejligheden den 17. februar 2020, og at der den 30. april 2020 blev udarbejdet en købsaftale, som blev underskrevet af klager den 1. maj 2020 og af sælger den 4. maj 2020.

I perioden hvor indklagede udarbejdede købsaftale, var sælger blevet indkaldt til generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen til afholdelse den 12. maj 2020. Denne indkaldelse modtog indklagede aldrig fra sælger, der på det tidspunkt havde modtaget nyt budget, opdateret vedligeholdelsesplan samt beslutning om at øge fællesbidraget. Indklagede havde dermed ikke kendskab til, at der var forhold, som de skulle have været opmærksomme på at have med i købsaftalen.

Af administratorbesvarelsen dateret den 13. februar 2020 fremgik heller ikke noget om forøgelse af fællesbidrag. Der var blot information om nuværende fællesudgifter, hvilke blev indskrevet i aftalegrundlaget. Administratorbesvarelsen henviste herudover til referatet fra den generalforsamling, der blev afholdt den 19. maj 2019, samt det dertil udleverede budget og regnskab.

Indklagede har henvist til en korrespondance, hvor sælger i mail fra maj 2020 har spurgt ejerforeningens administrator om, hvornår det forventes, at referatet fra generalforsamlingen foreligger, idet han ville informere den nye køber om, hvad der blev drøftet. Indklagede har anført, at de ikke er blevet gjort opmærksom på, at dette referat eksisterede, eller at der var afholdt generalforsamling.

Indklagede ejendomsmægler har endelig anført, at han ikke havde grundlag for at udarbejde købsaftale og dokumenter ud fra andre informationer end de, der blev givet af henholdsvis sælger og ejendommens administrator.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ifølge lovens § 46, stk. 1 skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnet lægger til grund som ubestridt mellem parterne, at klager i forbindelse med handlen ikke modtog ejerforeningens regnskab for 2019, referat fra den generalforsamling i ejerforeningen, der blev afholdt den 12. maj 2020, ligesom han ikke modtog vedligeholdelsesplanen.

Referat fra generalforsamling

Det er mæglerens pligt at gennemgå generalforsamlingsreferater m.v. og orientere køberen, hvis der er truffet beslutninger af økonomisk betydning for denne.

Indkaldelsen til generalforsamlingen er dateret den 21. april 2020, generalforsamlingen blev afholdt den 12. maj 2020, og referatet ses først at være underskrevet af dirigent, referent og bestyrelsesmedlemmer i august 2020.

Henset til administratorbesvarelsen af den 13. februar 2020 angående ”reparationer/forbedringer” og til at generalforsamlingen afholdes årligt, burde mægleren have taget forbehold for eventuelle økonomiske beslutninger truffet på generalforsamlingen, som ville kunne påvirke købers budget. Det er i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at tage et sådant forbehold.

Vedligeholdelsesplan

Nævnet bemærker, at en vedligeholdelsesplan for en ejerlejlighedsforening er et væsentligt dokument, som man som køber af en ejerlejlighed kan have væsentlig interesse i at blive gjort bekendt med. Ved salg af en ejerlejlighed er mægler imidlertid, i det omfang der er tale om dokumenter, som ejendomsmægleren ikke selv kan indhente, nødt til at henholde sig til de oplysninger som gives fra henholdsvis ejerlejlighedsforeningen i administratorskemaet samt fra sælgeren i sælgeroplysningsskemaet. Der er ikke i disse dokumenter oplysninger om, at der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejerlejlighedsforeningen, og nævnet finder på den baggrund ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at vedligeholdelsesplanen ikke var vedlagt som en del af handlens dokumenter.

Presset salgsforløb

Klager har ikke godtgjort, at salgsforløbet var presset, herunder at han blev opfordret til at handle hurtigt, til trods for et højere bud fra en anden køber. Nævnet har lagt vægt på, at dette klagepunkt ikke ses at være yderligere uddybet, ligesom der ikke er øvrig dokumentation, som eksempelvis mailkorrespondance, der underbygger påstanden.

Regnskab for 2019

Nævnet lægger ud fra dokumentlisten i købsaftalens punkt 14 til grund, at der blandt andet var vedlagt følgende dokument ”Ejerforening, seneste regnskab 2018 / budget 2019”. Nævnet lægger ligeledes til grund, at ejerforeningen i administratorskemaet vedlagde ”sidste godkendte regnskab”, og at ejerlejlighedsforeningens regnskab for 2019 først fik revisorpåtegning den 6. april 2020. Det endelige godkendte regnskab for ejerlejlighedsforeningen for 2019 forelå således, inden købsaftalen mellem sælger og klager blev udarbejdet den 30. april 2019. Nævnet finder under disse omstændigheder, at indklagede ejendomsmægler skulle have indhentet og vedlagt ejerforeningens regnskab for 2019, idet dette indeholder væsentlig information om foreningens økonomiske forfatning, som kan være af interesse for en potentiel køber.

Indklagede ejendomsmægler har således i to tilfælde tilsidesat god ejendomsmæglerskik og tildeles som følge heraf en advarsel.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Kim Haubjerg Johansen, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

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