

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 795 - 24/06493

AA
mod
Ejendomsmægler BB
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 30. juni 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/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. § 48 og god skik ved ikke at have overholdt fristen i købsaftalen for udarbejdelse af refusionsopgørelse og ved at have udarbejdet en refusionsopgørelse, der var uigennemskuelig samt indeholdt fejl.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS havde ejerlejligheden beliggende [adresse 1] til salg. Formidlingen blev varetaget af ejendomsmægler FF.

Klager var sælger af ejerlejligheden.

Lejligheden blev ved købsaftale af den 28. oktober 2023 solgt for 2.650.000 kr. med overtagelse den 28. februar 2024.

Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

"8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af købers rådgiver, og betales af køber. [...]

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen."

Af standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale, der var vedlagt købsaftalen, fremgik følgende:

” Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

*Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, og beløb, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber. Beløb, der alene vedrører købers ejerperiode, betales dog af køber uanset forfaldstidspunkt.
[...]*

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.”

Købers rådgiver var indklagede ejendomsmægler BB.

Der er til sagen indsendt et aflæsningsskema, hvoraf det fremgår, at alle forbrugsaflysninger i lejligheden er foretaget den 28. februar 2024.

Den 27. februar 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til en medarbejder ved EE ApS (klagers repræsentant):

”Hej GG

Vil du venligst fremsende dokumenterne til udarbejdelse af refusionsopgørelsen?

Police på ejerskifteforsikring er vedhæftet. [...]”

Efter indklagede ejendomsmægler BB modtog de forskellige bilag, sendte hun følgende mail til en medarbejder ved EE ApS:

”Hej GG

[...]

Bilagene med fællesudgifter er lidt forvirrende, så for god ordens skyld så er vi enige om at det er ejendomsbidrag, fællesudgifter og ejerskifteforsikring der skal med på den ik?

Hvem laver slutafregning i forhold til varme? [...]”

Hertil svarede medarbejderen:

”Hej BB

Det er en ret forvirrende lille forening, men de læser hvert fald varme af på overdragelsen og sender til HH A/S det virker som om nogen ved om det er foreningen eller HH A/S der laver flytteopgørelse. [...]”

Indklagede ejendomsmægler BB svarede:

”Okay, vil du finde ud af det og vende tilbage?”

Hertil svarede medarbejderen:

"Hej BB

Svarene kommer retur efter aflæsningsskemaet fra overdragelsen sendes rundt til forsyningsselskaberne.

Som skrevet aflæser FF bare det hele efter aftale med sælger (som jo også var formanden) fordi de selv er usikre på hvordan og hvorledes. [...]"

Den 29. februar 2024 sendte en medarbejder ved EE ApS følgende mail:

"Til forbrugsværkerne mv.

BCC samtlige af handlens parter, forening samt selskaber.

Hermed fremsendes aflæsningsskema på ovennævnte ejendom pr. 28.02.2024

Alle oplysninger vedr. aflæsninger og køber samt sælger findes i det vedhæftede.

Forbrugerværkerne bedes venligst meddele at ejerskiftet er foretaget, såfremt der ikke afregnes give os besked om dette, så vi kan tage f.eks. vand med over refusionsopgørelsen.

Til ejerforeningens forsikringsselskab II [særlig finansiel virksomhed] oplyses der, at formanden i foreningen var sælger og udtræder deraf i foreningen, [...]"

Indklagede ejendomsmægler BB skrev følgende mail til FF den 4. marts 2024:

Jeg er blevet kontaktet af køber som har snakket med sin nye nabo. Jeg ved hun har ringet til dig FF vedr. foreningens konto som åbenbart er på dine forældres private konto.

Vil I venligst skriftligt bekræfte, at sælger indestår for, at alle regninger i foreningsregi betales rettidig og konto ændres i samråd med ejerne af [adresse 2] og er køber uvedkommende.

Samtidig er køber blevet kontaktet i købsprocessen af jer mægleren om det var okay sælger tog den gamle lås med og i stedet opsatte en ny. Der er ikke opsat en ny lås, men en gammel lås med forskellige nøgler i stedet for den nye som lovet. Vil I venligst sørge for at denne bliver skiftet til en ny som aftalt?

[...]"

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail:

"Hej FF

Køber har bedt dig afklare forholdet med naboen – da det er mellemværende mellem sælger og naboen. JJ har ikke en chance som køber til at kende til forholdet eller nævnte advokat.

Endnu en mangel ved boligen er desværre dukket op. Der mangler simpelthen ikke af skraldespandene til pap. Køber har snakket med HH A/S som oplyser der er leveret én, og hvis der skal leveres en ny er der en omkostning på omkring 750 kr. Hvor er denne skraldespand? [...]"

Den 6. marts 2024 skrev FF følgende mail til indklagede ejendomsmægler BB:

”Hej BB

Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte nedenstående mail samt mail sendt d. 04/03-2024 kl. 13.07, med sælger. [...]

Ejerforeningen sørger for betaling af fremtidige regninger i foreningsregi – som køber er indtrådt i – og derfor ikke kan være uvedkommende køber.

Der er ikke aftalt at udskifte låsen til ny lås, men derimod til en almindelig ruko-lås, som låsen er skiftet til. [...]

Sælger har ikke haft benyttet sin pap-skraldespand og har derfor afskaffet denne.

Sælger accepterer at kr. 750 kan medtages på refusionsopgørelsen til fuld og endelig afregning af forholdet.

Lad mig høre om det er OK.

Afslutningsvist kan jeg oplyse at vi har sendt alle bilag til refusionsopgørelsen og imødeser derfor snarest refusionsopgørelse samt delvis frigivelse af købesummen. [...]

Den 7. marts 2024 svarede indklagede ejendomsmægler BB følgende:

”Hej FF

Naturligvis er det ikke køber uvedkommende med foreningen – men mellemværendet mellem sælger og ejer af [adresse 2], skal køber ikke være en del af.

Jeg kan forstå, at sælger skylder foreningen kr. 3.851,38- Vil I venligst fremsende kvittering for betaling af beløbet.

Samtidig vil vi gerne bede jer fremsende dokumentation/kvittering på betaling af beløbet, jf. ejerlejlighedsskemaet pkt. 2 på kr. kr. 31.000, som skulle være delt mellem de to ejere.

Og ja det er korrekt, at I skrev Ruko lås, men der har ikke været aftalt om at dette skulle være en gammel en, hvilket simpelthen ikke er godt nok. Det er aldrig accepteret. Samtidig bad køber om 4-5 nøgler, og så har hun fået 3 der virker og en der slet ikke er til den lås, hvilket heller ikke er efter aftalen.

Vi kan derfor ikke acceptere denne lås. Hvordan foreslår I dette løst? Køber kan evt. købe en ny Ruko-lås med 4 nøgler og udgiften kan medtages over refusionsopgørelsen.

I forhold til skraldespanden medtages dette beløb over refusionsopgørelsen. Køber er ved at undersøge om den lille røde skraldespand også er væk. Hvis den er bestilles denne også og udgiften medtages på refusionsopgørelsen. [...]

Refusionsopgørelsen er udarbejdet, men der mangler afklaring på ovennævnte detaljer før denne sendes til godkendelse.

Vi afventer at høre fra jer. [...]

Den 7. marts 2024 sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail:

"Hej FF

Vedr. AA's salg af [adresse 1].

Skødet er tinglyst uden anmærkninger, og jeg frigiver derfor købesummen med undtagelse af 20.000 kr. indtil refusionsopgørelsen er godkendt af begge parter. Ovenstående er samtidig fremsendt til sagens parter. [...]"

Den 8. marts 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til FF:

"Hej FF

Køber har nu konstateret, at den røde skraldespand heller ikke er på ejendommen. Så denne bestilles også og udgiften medtages på refusionsopgørelsen. [...]"

Den 11. marts 2024 sendte FF nedenstående mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB

Vi kan forstå at køber ikke ønsker at være en del af mellemværende mellem sælger og ejer af [adresse 2]

Det er dog uforståeligt at I da ønsker kvitteringer for dette mellemværende, samtidig med kvitteringer for tidligere udførte strømpeforing. (Vedhæftet mailen)

Vi er ikke enige i jeres udlægning. Om ikke andet, accepterer sælger kr. 700 til fuld og endelig afregning for dette forhold.

Vi har noteret at udgiften kr. 750 medtages til afregning af manglende papskraldespand, imens vi afventer konkret beløb til afregning af den manglende batterispand. [...]"

Der er til sagen indsendt følgende refusionsopgørelse, der er dateret den 12. marts 2024:

Refusionsopgørelse

Sagsnr.: [sagsnummer 1]
Beliggende: [adresse 1]
Sælger: null null, AA
Køber: JJ
Overtagelsesdato: 28.2.2024

Dato: 12.3.2024

For tiden:	Køber refunderer:	Sælger refunderer:
Ejerskifteforsikring Ejerskifteforsikring		kr. 6.749,50
Fællesudgifter Refusion af fællesudgifter for perioden 28.02.24 - 29.02.24 - Sælger har betalt kr. 1.850 for perioden 01.02.24 - 29.02.24	kr. 127,59	
Rottebekæmpelse Refusion af rottebekæmpelse for perioden 28.02.24 - 29.02.24 - Sælger har betalt kr. 76,86 for perioden 01.01.24 - 31.12.24	kr. 64,26	
Renovationsbeholder til pap Aftale mellem køber og sælger vedr. manglende renovationsbeholder til pap på ejendommen		kr. 750,00
Indgået aftale mellem køber og sælger om udskiftning af lås Indgået aftale mellem køber og sælger om udskiftning af lås		kr. 700,00
I alt:	kr. 191,85	kr. 8.199,50
Saldo, som sælger refunderer køber	kr. 8.007,65	

Den 14. marts 2024 svarede indklagede ejendomsmægler BB følgende:

"Hej FF

Tak for din mail.

Den første kvittering du har sendt, går jeg ud fra er på beløbet 3.851,38-, men vi ikke kan se beløbet af kvitteringen og du bedes fremsendes denne igen.

Køber godkender refusionen på kr. 700,- vedr. udskiftning af låsen og afholder selv restbeløbet. Beløbet på de kr. 700 medtages på refusionsopgørelsen.

Køber har selv fundet en lille rød skraldespand, så denne vil der ikke ske afregning for. Køber afventer at modtage regning på renovationsbeholderen til pap. Når denne modtages, medtages beløbet på refusionsopgørelsen, og refusionsopgørelsen vil derefter sendes til jeres godkendelse. [...]"

Den 16. marts 2024 svarede FF følgende:

"Hej BB [...]"

Det fremgår af første kvittering at modtager af betalingen er KK I/S, det er vedrørende strømpeforingen.

Mellemværende mellem sælger og ejerforeningen kommer ikke køber til last og er i øvrigt handlen uvedkommende, da det skyldige beløb i så fald vil blive opkrævet hos sælger.

Fint med enighed omkring låsen og at køber har fundet løsning på batterispanden.

Vi afventer at modtage refusionsopgørelse fra jer, da fristen for denne er overskredet. [...]"

Hvortil indklagede ejendomsmægler BB den 18. marts 2024 svarede følgende:

"Hej FF

Fremsend venligst kvittering hvor beløbet fremgår, så jeg kan tjekke dette.

Jeg er helt bekendt med fristen på refusionsopgørelsen, men som du også er bekendt med er der nogle udestående der skal på plads før opgørelsen kan færdiggøres. Betaling vedr. nøgler er på plads, men der afventer stadig opkrævning på renovationsbeholderen som sælger har afskaffet sig og køber har bestilt ny af. [...]"

Herefter fremsendte FF en kvittering, hvorefter indklagede ejendomsmægler BB sendte følgende mail:

"Hej FF

Det er denne jeg mangler kvittering på:

Jeg kan forstå, at sæger skylder foreningen kr. 3.851,38-. Vil I venligst fremsende kvittering for betaling af beløbet. [...]"

Hvortil FF den 19. marts 2024 svarede følgende:

"Hej BB

Tak for din mail.

*Der er ikke enighed om det hos ejerforeningen skyldige beløb, hvorfor kvitteringen for dette **ikke** vil blive fremsendt.*

For god ordens skyld henviser jeg til mailen d. 16/3-2024:

"Mellemværende mellem sælger og ejerforeningen kommer ikke køber til last og er i øvrigt handlen uvedkommende, da det skyldige beløb i så fald vil blive opkrævet hos sælger." Kunne det være en mulighed at fremsende refusionsopgørelsen med et forbehold for papspanden, idet vi allerede er oplyst et beløb på kr. 750? [...]"

Indklagede ejendomsmægler BB sendte samme dag refusionsopgørelsen og svarede samtidig følgende:

"Hej FF

Ja udkastet ligger klart og du får det her. Jeg skal dig gøre opmærksom på, at det endnu ikke er godkendt af køber.

Og FF selvfølgelig har det betydning for køber om din sælger ikke vil betale det skyldige beløb, da det er penge som foreningen vil miste, som køber nu er en del af.... Så du kan da ikke sige, at det ikke kommer hende til last som du skriver?"

Den 21. marts 2024 skrev FF følgende i mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB

Tak for tilsendte refusionsopgørelse, som hverken jeg eller sælger har bemærkninger til. [...]

Ejerforeningen har selv lavet et regnskab som ikke er godkendt generalforsamling af sælger. (hvilket heller ikke er afholdt endnu). [...]

For god ordens skyld vedhæfter jeg regnskabet som jeg desværre heller ikke kan gennemskue.

Med hensyn til eventuelle krav og tilgodehavende som ejerforeningen mener de måtte have mod sælger, er der lyst sikkerhed til ejerforeningen kr. 20.000 som er bekræftet i forbindelse med din forbeholdsskrivelse d. 09/11-2023.

Der er altså tale om en uretmæssig opkrævning fra foreningens side, som er under afklaring mellem sælger og ejerforening.

Lad mig høre fra jer. [...]"

Heril svarede indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej FF

Det lyder godt I ingen bemærkninger har til refusionsopgørelsen. Køber kan dog ikke godkende denne endnu før der er afklaring omkring det skyldige beløb til ejerforeningen.

Og i forhold til sikkerheden på de kr. 20.000, så tror jeg du har misforstået det lidt. Denne sikkerhed er nu til købers sikkerhed og ikke sælgers i og med skødet er tinglyst til køber.[...]"

Hvortil FF den 25. marts 2024 svarede:

"Hej BB

Det er OK med sælger. [...]"

Den 4. april 2024 sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til FF:

"Hej FF

Kan du bekræfte, at I har meldt ejerskifte i forhold til vand og varme, og der laves slutopgørelse pr. overtagelsesdagen hvor sælger betaler skyldigt beløb frem til overtagelsesdagen?

Og med denne lidt kedelige udvikling i sagen vil vi gerne have dokumentation herfor. [...]"

Hvortil FF svarede:

"Hej BB

Beklager den lange tilbagevenden.

Vedhæftet findes mail med ejerskifte samt bekræftelse fra HH A/S samt LL A/S med hensyn til ejerskiftet.

Vi bekræfter desuden at sælger indestår for betaling af eventuelle skyldige beløb frem til overtagelsesdagen, for sælgers vedkommende. [...]"

FF modtog følgende mail fra [ejerforening MM] den 14. april 2024:

"Hej FF

Hermed bekræftes, at der ikke længere er et mellemværende mellem sælger af [adresse 1] og [ejerforening MM] 12.

Med venlig hilsen

På vegne af [ejerforening MM]

NN"

Denne mail videresendte FF til indklagede ejendomsmægler BB, idet han skrev følgende:

"Hej BB

[...]

Udestående mellem ejerforening og sælger er nu ikke længere aktuelt, hvorfor vi imødeser købers godkendelse af refusionsopgørelsen og en snarlig afslutning af sagen. Se venligst nedenstående. [...]"

Den 25. april 2024 sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til FF:

"Hej FF

Køber har nu fået afregninger fra ejerforeningen og oversigt over forbrug.

Sælger har indbetalt 1.850 kr. pr. måned.

Jf. opgørelsen har sælger derfor indbetalt for lidt i forhold til forbrug.

Samlet forbrugsbeløb 6.238,55

Indbetalt 3.700

Mangler at betale 2.538,55

[...]"

Den 13. maj 2024 sendte FF følgende mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB

Jeg må beklage den lange svartid, men tak for dine mails vedrørende afregninger fra ejerforeningen til køber.

Vi er tidligere blevet oplyst at køber ikke ønskede at godkende refusionsopgørelsen, førend det skyldige beløb mellem ejerforening og sælger var afklaret. Dette accepterede sælger.

Vi har siden modtaget bekræftelse på, der ikke længere er mellemværende mellem sælger og ejerforeningen, hvorfor købers forbehold for refusionsopgørelsen, ikke længere er tilstedeværende. Ejerforeningens bekræftelse er sendt til jer d. 15/4-2024.

Vi skal derfor anmode om restfrigivelse af købesummen samt købers godkendelse af refusionsopgørelsen straks, idet fristen for denne er overskrevet for længst, jf. købsaftalens vilkår. [...]"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej FF

Tak for din bemærkning.

Jeg har dog brug for dit svar vedr. min tidligere fremsendte mail.

Venligst svar på denne straks. [...]"

Samme dag svarede FF:

"Hej BB

Idet vi har modtaget skriftligt bekræftelse fra ejerforeningen, om at der ikke længere er mellemværende mellem ejerforening og sælger, ønsker sælger ikke at kommentere på fremsendte opgørelse mellem køber og ejerforening.

Vi har opfyldt vores del af handlens vilkår . herunder købers sidste forbehold for refusionsopgørelsen, og beder derfor restfrigivelse af købesummen samt købers godkendelse af refusionsopgørelsen straks. [...]"

Indklagede ejendomsmægler videresendte ovenstående mail til køber af lejligheden, som svarede følgende:

"Hej BB

Den mail de har fået fra ejerforeningen vedrører, at han nægter at betale for den ekstraudgift der var ifb. med strømpeforing af kloak. Her har ejerforeningen eftergivet, at han ikke skal indbetale, og så dækker vi den ekstra omkostning, som han ikke har indbetalt.

Det andet vedrører det forbrug der har været frem til min overtagelse den 1/4-2024.

Han kan da ikke nægte at betale for det forbrug der har været inden jeg overtog.

Vh JJ"

Den 15. maj 2024 sendte indklagede ejendomsmægler BB på den baggrund følgende mail til FF:

"Hej FF

Den mail I har fået fra ejerforeningen vedrører, at ekstraudgift der var ifb. med strømpeforing af kloak, som sælger, ikke vil betale.

Det andet vedrører det forbrug der har været frem til købers overtagelse den 1/4-2024. Derfor skal køber ikke afholde denne omkostning.

Hvis ikke der foreligger dokumentation på betaling af beløbet vil jeg medtage beløbet over refusionsopgørelsen – skal jeg gøre det eller fremsender I dokumentation? [...]"

Herefter sendte indklagede ejendomsmægler nedenstående mail til FF:

"Hej FF

Hvis ikke jeg har hørt fra jer inden weekenden, går jeg ud fra beløbet ikke er betalt, og jeg vil medtage beløbet over refusionsopgørelsen. [...]"

Den 22. maj 2024 svarede FF:

"Hej BB

Vi mener ikke at hverken sælger eller sælgers ejendomsmægler, skal indblandes i en tvist mellem køber og ejerforening.

Hvis du mener at der er rettelser til tidligere fremsendte og af sælger godkendte refusionsopgørelse, må du sende en ny korrigeret refusionsopgørelse til godkendelse, med tilhørende bilag. [...]"

Jeg skal derfor fortsat bede om frigivelse af restkøbesummen samt købers godkendelse af refusionsopgørelse. [...]"

Hvortil indklagede ejendomsmægler BB svarede:

"Hej FF

Det er ikke en tvist, men et reelt forbrug der har været i sælgers ejertid. [...]"

Herefter bad FF om fremsendelse af ny refusionsopgørelse.

Den 23. maj 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB derfor følgende mail til FF:

"Den er nu sendt til dig FF.

Til orientering er der i dag frigivet yderligere 9.000 kr., så der kun er tilbageholdt beløbet på kr. 11.000 som skulle dække refusionsopgørelsen."

I en anden mail skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende:

"Hej FF

Hermed fremsendes refusionsopgørelse til jeres godkendelse.

Såfremt I kan godkende refusionsopgørelsen bedes I venligst bekræfte dette ved besvarelse af nærværende besked. [...]"

FF svarede:

"Hej BB

Tak for tilsendte frigivelse og refusionsopgørelse.

Jeg sørger for at kigge igennem i dag og sender efterfølgende til sælgers godkendelse, hvis jeg ingen kommentarer har. [...]"

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail:

"Hej FF

Jeg håber snart de sidste detaljer i handlen kan falde på plads, og jeg kan hermed frigive kr. 9.000 mere, så der nu kun er tilbageholdt kr. 11.000 i handlen."

Indklagede ejendomsmægler rykkede FF for svar på fremsendelsen af refusionsopgørelsen den 27. maj 2024, den 28. maj 2024 og den 30. maj 2024, inden hun den 30. maj 2024 modtog følgende mail fra klager:

"Hej BB

Jeg går lige ind i denne sag, da FF ikke længere er hos OO A/S.

Jeg kan ikke godkende refusion opgørelsen.

Der mangler kopi af opkrævninger fra HH A/S PP A/S, II [særlig finansiell virksomhed], LL A/S Gas og QQ A/S.

Endvidere skal jeg bede om dokumentation for at disse opkrævninger er blevet betalt.

Med venlig hilsen

AA."

Indklagede ejendomsmægler sendte følgende mail til køber:

"Hej JJ

Det er ikke let at komme igennem med:

Se hvad han ønsker nedenfor.

Så vidt jeg ved, så har vi opgørelse fra LL A/S og QQ A/S, så vi mangler, vil opgørelsen på HH A/S PP A/S, og II [særlig finansiell virksomhed], er det ikke korrekt?

El og forsikring er trukket på hans regning har du skrevet tidligere.

Så mangler der vel kvittering på Gas fra LL A/S og QQ A/S samt kvittering fra HH A/S er du enig i det? [...]"

Hvortil køber svarede følgende:

"Hej BB

Nej, jeg er ikke enig!

Og nu stopper det. Min tålmodighed er opbrugt.

Jeg sendte alle de afregninger og udskrifter der er i ejerforeningen.

Han har jo ikke haft et selvstændigt hus, hvor man kan få sin egen afregning, men det er fællesudgifter, hvor ejerforeningen meget fint har lavet et opgørelsesskema. [...]"

Den 11. juni 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til en medarbejder ved EE ApS:

"Hej RR

Jeg har ringet og lagt en besked til dig vedrørende ovennævnte sag og bedt dig kontakte mig, men jeg har ikke hørt fra dig.

Vil I venligst være søde at håndterer denne sag, som er solgt gennem jer. [...]

Venligst vend tilbage vedrørende refusionsopgørelsen. [...]"

Klager sendte herefter følgende mail den 13. juni 2024:

"Hej BB

Jeg har nu modtaget nogle af de manglende bilag fra EE ApS og jeg kan stadig ikke godkende denne refusionsopgørelse.

Jeg har behov for kopi af alle de opkrævninger som ligger til grund for beregningen.

Endvidere skal jeg bede om dokumentation for at disse opkrævninger er blevet betalt.

Og nok det vigtigste, så har jeg behov for en korrekt udarbejdet opgørelse.

Den fremsendte er en blanding af tal fra opgørelse, aconto for første kvartal, men uden regulering for forskelsbeløb.

Tidligere er "fælles vand" fordelt med samme fordeling som vandforbruget i den enkelte lejlighed.

I perioden januar/februar 2024 har [adresse 1] brugt 2 m³ vand, mens [adresse 2] har brugt 6 m³ vand. Det fælles forbrug er 8 m² i samme periode.

I fremsendte er fælles vand afregnet 50/50.

Det skal enten korrigeres ellers må ejerforeningen lige melde tilbage hvad årsagen er til ændret fordelingstal.

Jeg kan ligeledes ikke forstå, at der ikke kan laves en 100 % afregning og opgørelse før der sker årsafregning af vand i marts 2025. Der virker også unødigt kompliceret, men er måske mådes det gøres på – når man fraflytter en ejerforening?

Det er meget uigennemskueligt og jeg må derfor bede om en korrekt og gennemskuelig udarbejdet opgørelse. Gerne udarbejdet af en revisor, som vi tidligere har anmodet om.

Jeg skrev tidligere på ugen til JJ (i anden anledning) og fremførte her, at jeg er ked af, at refusionsopgørelse trækker ud på denne måde. Specielt set i lyset af, at jeg har godkendt den for lang tid siden og der så pludselig fremkommer nye krav.

Da det jo ikke er mig som skal have penge tilbage, kan jeg godt acceptere dette, men jeg er ikke imponeret over forløbet. [...]"

Den 13. juni 2024 sendte en medarbejder ved EE ApS følgende mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB

Jeg har talt med sælger og han kan ikke finde ud af det regnskab der er lavet. Kan han enten få en gennemgang af dette skriftligt eller en opgørelse som er mere enkel så han kan forstå hvad der afregnes bedre.

Han har ringet for at høre om jeg kan gennemgå opgørelsen. Det kan jeg ikke da jeg ikke forstår afregningen alle steder. Der er ligeledes dokumenter som jeg ikke kan få til at passe ind i det regneark som er fremsendt. Hvis du kan gennemgå det telefonisk med mig er jeg klar på dette.

Sælger ønsker ikke at betale for hans forbrug, men synes ikke han vil betale for mere end det som han har brugt.

Jeg foreslår, at den tidligere udarbejdede refusionsopgørelsen godkendes af køber og afregnes og at forbruget afregnes, godkendes og betales efterfølgende. [...]"

Den 17. juni 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB til en medarbejder ved EE ApS:

"Hej RR

Jeg har nu snakket med køber og hun har sendt mig nogle yderligere oplysninger.

Hun oplyser, at hun ikke gider kæmpe mere i forhold til vandet hvorfor denne del udgår.

I forhold til opgørelsen fra PP A/S, så skriver hun at der alene er månedsvis afregning, der kommer ikke opgørelse i en ejerforening ved fraflytning af en lejlighed. Der er derfor ikke nogen specifik opgørelse.

I forhold til forbrugt på gas på de 393 m³ i perioden, så bliver det manuelt aflæst hver måned. Der bliver aflæst både hovedmåler og begge bilmålere. Sælger har også selv hver måned aflæst sin måler.

Fordelingen på bilag 1 er alene en oplysning ud fra de manuelle aflæsninger. Og bilag 1 er en opgørelse over 3 måneder – hvor sælger kun skal betale for

Alle kvitteringerne er fremsendt ud over dem, som selv er trukket fra sælgers konto.

Køber holder derfor fast i beløbet udover de 514,06 kr. som udgår. Hvis der er noget I ikke er enige i bedes I sende en mail om dette, så vi specifikt kan svare på den del.

Beløbet vedr. denne del er derfor nu kr. 2.024,49,-.

Vi vil gerne have det hele afsluttet nu.

Og fedt han skriver han er ked af, at refusionsopgørelsen trækker ud, men han kan starte med at se indad og beklage de ting som ikke har været som lovet og de afregninger han ikke vil betale om aftalt i foreningen.

Vi håber at få det hele på plads denne gang. [...]"

Indklagede ejendomsmægler BB rykkede herefter for svar den 21. juni 2024 og den 24. juni 2024.

Herefter sendte en medarbejder ved EE ApS følgende mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB

Jeg har fået følgende tilbagemelding som sælger ønsker afklaret forinden hans godkendelse. Kan du være behjælpelig med at besvare nedenstående. [...]"

I mailen fra klager, som blev videresendt, fremgik følgende:

"Hej RR

[...]"

Jeg har opgivet før jeg rigtig kom i gang. De første to ting som jeg ikke forstår:

- 1. Opgørelse fra LL A/S er kr. 4.866,33, men der er for samme periode opkrævet 5.506,51. Altså er der betalt kr. 669,68 for meget. Hvorfor indgår dette ikke i de beløb som er anvendt i refusionsopgørelsen?*
- 2. Ejendomsforsikringen betales for et år ad gangen (kr. 8.720) og er betalt 2. maj 2023. I refusionsopgørelsen er anført, at jeg skal betale ejendomsforsikring for januar og februar måned. Jeg mener det er mig som skal have penge retur, da den jo er betalt til og med 30/04 2024.06.24*

Og så var det jeg opgav og må endnu engang (3. gang) bede om; at refusionsopgørelsen udarbejdes af en som har regnskabsmæssig indsigt og præsenteres på en måde, som er til at forstå. [...]"

Indklagede ejendomsmægler BB videresendte mailen til køber, som den 2. juli 2024 sendte en ny forbrugsopgørelse, idet hun svarede følgende:

"Hej BB

Se nedenstående markeret med rødt længere nede i mailen.

Så ser det som om, at refusion ændres til kr. 4.666,16. [...]"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej JJ

*Det er virkelig lidt forvirrende med det regnstykke nu
Kunne du lave et nyt dokument med de rigtig tal hele vejen ned igennem og fjerne det der er
udgået og ændre beløbene der hvor de skal ændres.*

Og hvordan med forsikringen, den er der ikke noteret på. [...]"

Samme dag svarede køber:

"Hej BB

Ja det er mega forvirrende. Har tilrettet beløb og oversigt.

Forsikringen har jeg ændret således, at jeg refunderer ham for to måneder.

Jeg har også "lovet" at sælger ikke skal betale for vand, det er derfor nulstillet.

*LL A/S gas har modregnet for meget betalt aconto på kr. 639,68 på seneste regning.
Halvdelen refunderes til sælger = kr. 319,84. LL A/S Gas bliver derfor ændret til kr. 1.494,83
(tidligere kr. 1.814,67).[...]"*

Indklagede ejendomsmægler BB videresendte ovenstående mail til en medarbejder ved EE ApS med forespørgsel om, hvorvidt refusionsopgørelsen nu kunne godkendes af sælger.

Den 8. juli 2024 meddelte en medarbejder ved EE ApS, at sælger kunne godkende opgørelsen.

Den 9. juli 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende mail:

"Hej FF

*I forbindelse med tidligere frigivelse er der tilbageholdt kr. 11.000. Refusionsopgørelsen
foreligger nu godkendt af køber og sælger.*

Refusionssaldoen på kr. 8.235,12 i købers favør bedes afregnet til købers konto.. [...]"

Herefter skal restbeløbet frigives overfor sælger. [...]"

Følgende fremgik af refusionsopgørelsen af den 9. juli 2024:

Der er til sagen indsendt to udgaver af det samme dokument, der viser beregningen af de skyldige beløb, som er medtaget på refusionsopgørelsen. Disse beregninger er udarbejdet af køber og den anden ejer i foreningen.

Af forbrugsopgørelsen af den 17. juni 2024 fremgår følgende oversigt:

Refusionsopgørelse

Sagsnr.: [sagsnummer 1]
Beliggende: [adresse 1]
Sælger: null null, AA
Køber: jj
Overtagelsesdato: 28.2.2024
Dato: 9.7.2024

	For tiden:	Køber refunderer:	Sælger refunderer:
Ejerskifteforsikring Ejerskifteforsikring			kr. 6.749,50
Fællesudgifter Refusion af fællesudgifter for perioden 28.02.24 - 29.02.24 - Sælger har betalt kr. 1.850 for perioden 01.02.24 -29.02.24		kr. 127,59	
Rottebekæmpelse Refusion af rottebekæmpelse for perioden 28.02.24 - 29.02.24 - Sælger har betalt kr. 76,86 for perioden 01.01.24 -31.12.24		kr. 64,26	
Renovationsbeholder til pap Aftale mellem køber og sælger vedr. manglende renovationsbeholder til pap på ejendommen			kr. 750,00
Indgået aftale mellem køber og sælger om udskiftning af lås Indgået aftale mellem køber og sælger om udskiftning af lås			kr. 700,00
Manglende afregning af forbrug Sælger har betalt 1.850 kr. pr. mdr. og i alt indbetalt 3.700 kr. Der har været et forbrug på kr. 3.927,47			kr. 227,47
I alt:		kr. 191,85	kr. 8.426,97
Saldo, som sælger refunderer køber		kr. 8.235,12	

	Betalt	Forbrug	Periode	Jan-feb.24		Sælger [adresse 1]
HH A/S (VAND)	01-01-2024	til	31-03-2024	a/c	1.542,19	1.028,13 50,00% 514,06 ^{*)}
PP A/S (EL)	01-01-2024	til	31-01-2024	forbrug	505,41	505,41 50,00% 252,71
PP A/S (EL)	01-02-2024	til	29-02-2024	forbrug	291,18	291,18 50,00% 145,59
II [Særlig finansiell virksomhed]	01-06-2023	til	30-04-2024		8.861,82	1.476,99 50,00% 738,49
					11.200,70	1.650,85
LL A/S (GAS)	01-01-2024	til	31-03-2024	afregnet	4.886,83	
	01-01-2024	til	29-02-2024	faktisk forbrug		393 m3 jfr. bilag 1 samt opkrævning 1.814,87
QQ-A/S (gas-distribution)	01-01-2024	til	31-03-2024	afregnet	7.437,07	
	01-01-2024	til	29-02-2024	faktisk forbrug		393 m3 jfr. bilag 1 samt opkrævning 2.773,03
					12.303,90	
						6.238,55

^{*)} Årlig aflæsning. Årsafregning sker ca. marts 2025

Af den reviderede forbrugsoversigt af den 2. juli 2024 fremgår følgende:

				Betalt	Forbrug	Periode jan-feb. 24	Fordeling	Sælger (adresse 1)
HH A/S (VAND)	01-01-2024	til	31-03-2024 afregnet	1.542,18		1.028,13	50,00%	0,00
								Køber forbruger sælger for at betale for vand
PP A/S (EL)	01-01-2024	til	31-01-2024 forbrug	506,41		506,41	50,00%	252,71
PP 4/S (EL)	01-02-2024	til	29-02-2024 forbrug	291,18		291,18	50,00%	145,59
II [Sædlig finansiel virksomhed]	01-05-2022	til	30-04-2024	8.881,82		1.476,80	50,00%	-738,49
				11.200,70				-340,19
								sælgers refunderet
								sælgers refunderet
LL 4/S (GAS)	01-01-2024	til	31-03-2024 afregnet	4.088,83				
	01-01-2024	til	29-01-2024 faktisk forbrug		283 m3	forbrug i januar oplyst af		1.484,83
								Acordia roller (husejer) 877,64 kr. 319,84
QQ 4/S (GAS distribution)	01-01-2024	til	31-03-2024 afregnet	7.437,07				
	01-01-2024	til	29-02-2024 faktisk forbrug		203 m3	forbrug i februar oplyst af		2.779,83
				12.303,90				
								1.927,47

Årlig afregning, årsafregning skærs. marts 2025

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at der ved klagens indbringelse fortsat ikke forelå en afsluttende refusionsopgørelse for handlen til trods for, at alle forhold for første refusionsopgørelse var opfyldt, og til trods for, at refusionsopgørelsen skulle have været udarbejdet senest medio marts ifølge købsaftalens vilkår. Klager har ligeledes anført, at den fremsendte dokumentation og de beregninger, der ligger til grund for refusionsopgørelsen, er mangelfulde og uforståelige. Det fremgik blandt andet af det seneste udkast til refusionsopgørelsen, at sælger skulle refundere to måneders husforsikring (for januar og februar måned 2024) til trods for, at det samtidig fremgik, at denne var betalt den 1. maj 2023, og at den var gældende i et år. Dermed var det sælger, som skulle have refunderet beløbet for forsikring efter overdragelsen (marts og april).

Indklagede ejendomsmægler fremkom herudover med udokumenterede påstande om ting, som ikke er som lovet, og at der skulle være et udestående mellem klager og foreningen, som klager ikke ville betale.

Klager har i sin replik anført, at klagers søns ansættelse eller fratrædelse i EE ApS ikke har nogen relevans eller betydning for sagen.

Klager er uforstående over for, hvorfor indklagede mener, at det er vanskeligt at få et overblik over driften af ejerforeningen, idet de har haft den anden lejlighed i foreningen til salg siden september 2023, og de dermed må have et indgående kendskab til ejerforeningens forhold.

Klager har bekræftet, at foreningen ikke har været drevet efter vedtægterne, og dette bør indklagede også være bekendt med, idet klager købte lejligheden af dem i 2014. Af købsaftalen fra 2014 fremgår også, at foreningen drives uden hensyntagen til vedtægterne.

Klager har bestridt, at grunden til forsinkelsen af afslutning af sagen var en sen godkendelse af refusionsopgørelsen. Den refusionsopgørelse, der blev fremsendt den 19. marts 2024, godkendte klager således den 21. marts 2024.

Klager har anført, at indklagede har indblandet en tvist mellem ejerforeningen og et medlem i klagers bolighandel, og at de dermed bevidst har holdt sagen hen i håb om, at denne tvist kunne afklares sideløbende. Klager har ligeledes den 15. april 2024 gjort indklagede opmærksom på, at der ikke var noget udestående mellem ejerforeningen og klager, og til trods herfor, blev handlen først afsluttet den 9. juli 2024.

Klager har afsluttende anført, at de indklagede groft har tilsidesat sine pligter som ejendomsmæglere, idet de bevidst har tilbageholdt en del af købesummen, tilbageholdt refusionsopgørelsens godkendelse fra køber og indblandet uvedkommende forhold fra ejerforeningen.

Indklagede

Indklagede har i en indledende bemærkning oplyst, at BB var køberrådgiver for køber af lejligheden, JJ. Overtagelsesdagen var den 28. februar 2024, og salget blev varetaget af EE ApS, hvor klagers søn på daværende tidspunkt var ansat som ejendomsmægler og stod for handlen, hvorfor korrespondancen foregik med ham. Indklagede blev bekendt med, at klagers søn ikke længere var ansat hos EE ApS pr. 30. maj 2024 ved en mail direkte fra klager. Indklagede havde rykket klagers søn for svar på ny refusionsopgørelse af den 23. maj 2024 henholdsvis den 27., 28. og 30. maj 2024, uden at få svar retur.

Lejligheden udgør den ene af to boliger i ejerlejlighedsforeningen. Ved gennemgang af handlen blev foreningens godkendte regnskab, budget og referater efterspurgt, men det blev her oplyst, at dokumenterne ikke fandtes. Det har været vanskeligt at få et overblik over driften i ejerlejlighedsforeningen, dels fordi der mangler dokumenter, og dels fordi der blot indbetales et beløb til ejerforeningen, der både dækker driften af ejerlejlighedsforeningen samt vand og varme. Indklagede spurgte ind til, hvordan der i foreningen bliver lavet varmeregnskab, hvortil OO A/S i mail af den 27. februar 2024 svarede, at *"Som skrevet aflæser FF bare det hele efter aftale med sælger (som jo også var formanden) fordi de selv er usikre på hvordan og hvorledes"* og *"Det er en ret forvirrende lille forening, men de læser hvert fald varme af på overdragelsen og sender til HH A/S det virker ikke som om nogen ved om det er foreningen eller HH A/S der laver flytteopgørelse"*.

Af købsaftalens standardvilkår fremgår det, at der kan være særlige regler og procedure i ejerforeningen, som medfører, at forbrug af vand og/eller varme i henholdsvis sælgers og købers ejerperiode først opgøres og afregnes på et senere tidspunkt, at parterne selv sørger for denne regulering, og der henvises til ejerlejlighedsskemaet for evt. yderligere information herom. I den konkrete sag er der ingen klar aftale mellem de to ejerlejlighedsejere, og der har gennem en længere periode været uenighed mellem de to ejerlejlighedsejere om, hvordan foreningen skal drives, særligt i forhold til det økonomiske. Indklagede spurgte ind til, hvordan forbruget m.v. skulle håndteres, men det har ikke været muligt at få et klart svar.

Både køber og klager har haft indsigelser i forløbet til refusionsopgørelsen, og det har derfor taget længere tid at få opgørelsen godkendt af begge parter.

Indklagede har bestridt klagers oplysninger angående tilbageholdelsen af beløb til refusionsopgørelsen. Indklagede har anført, at skødet var endelig den 7. marts 2024, hvor der samme dag skete frigivelse med tilbagehold af 20.000 kr. til refusionsopgørelsen. Den 23. maj

2024 blev der frigivet yderligere 9.000 kr., og den 9. juli 2024 bad indklagede banken om at afregne refusionssaldoen og frigive det resterende beløb til sælger.

Indklagede har bestridt klagers oplysning om, at der ikke er noget skyldigt beløb/mellemværende mellem klager og ejerforeningen. Dette er ikke korrekt, idet der fortsat manglede en afklaring vedrørende forbruget. Dette blev først afklaret, og der blev opnået enighed mellem parterne herom den 8. juli 2024, hvorefter refusionsopgørelsen blev godkendt af begge parter, og restkøbesummen blev frigivet den 9. juli 2024. Indklagede har i den forbindelse henvist til, at klager i mail af den 25. marts 2024 accepterede, at køber ikke kunne godkende refusionsopgørelsen, førend der var en afklaring angående det skyldige beløb til ejerforeningen, hvilket skete den 8. juli 2024.

I forløbet bad klager flere gange at få fremsendt yderligere dokumentation og uddybelse angående forbruget, hvor indklagede spurgte ind til, hvad han konkret manglede svar på. Indklagede har hertil anført, at det har været vanskeligt at gennemskue økonomien i foreningen, både fordi foreningens kontoen var en privat konto i klagers navn, og fordi det er en opgørelse over det skyldige forbrug, der er forsøgt udarbejdet af køber og den anden ejerlejlighedsejer i fællesskab. Klager var selv formand i foreningen, og han burde have sørget for, at foreningens vedtægter blev efterlevet, idet der hverken er indkaldt til generalforsamling eller udarbejdet godkendt budget/regnskab i henhold til vedtægterne. Der har herudover været uenighed mellem klager og den anden ejerlejlighedsejer om betaling af et skyldigt beløb, som klager ikke ønskede at betale.

Indklagede har anført, at de afviser klagers påstande, idet købesummen er afregnet korrekt, og idet der er tilbageholdt et passende beløb til refusionsopgørelsen på 20.000 kr., ligesom dette beløb senere i forløbet blev nedsat til 11.000 kr., således som det er beskrevet i købsaftalens standardbestemmelser. Årsagen til den lange ekspeditionstid skyldes primært klagers håndtering af ejerlejlighedsforeningen som formand.

Indklagede har i deres duplik anført, at de erkender, at refusionsopgørelsen var forsinket med tre hverdage. Indklagede har imidlertid henvist til mail fra OO A/S af 25. marts 2024, hvor klager accepterede, at køber ikke kunne godkende refusionsopgørelsen, før der var afklaring omkring det skyldige beløb til ejerforeningen, hvilket skete den 8. juli 2024, hvorefter refusionsopgørelsen afsluttes.

Indklagede har herudover henvist til, at uoverensstemmelsen angående økonomien i ejerforeningen har afledt den manglende godkendelse af refusionsopgørelsen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Nævnet finder indledningsvist, at klager, som sælger af ejerlejligheden og som modtager af refusionsopgørelsen, har den fornødne retlige interesse i, hvorvidt indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom mv. i forbindelse med udarbejdelsen af refusionsopgørelsen.

Kravet om retlig interesse i lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 3, modsætningsvist, er dermed opfyldt, og nævnet har kompetence til at behandle sagen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 1 skal en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, varetage køberens interesser, og

eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Af lovens § 48, stk. 2 fremgår yderligere, at den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen, og at den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger, samt med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.

Nævnet lægger til grund, at køber overtog lejligheden den 28. februar 2024, og at indklagede ejendomsmægler BB frigav købesummen den 7. marts 2024, hvor hun dog tilbageholdt 20.000 kr. til refusionsopgørelsen. Hun frigav herefter yderligere 9.000 kr. den 23. maj 2024, og refusionsopgørelsen blev herefter endelig godkendt den 9. juli 2024, hvor den resterende købesum blev frigivet til klager. Nævnet lægger ligeledes til grund, at refusionsopgørelsen ifølge købsaftalens pkt. 8 skulle have været udarbejdet senest 14 dage efter overtagelsesdagen, og at det ifølge købsaftalen var købers rådgiver – indklagede ejendomsmægler BB - der skulle udarbejde refusionsopgørelsen.

Nævnet bemærker, at det følger af sagens bilag, at der i perioden fra købers overtagelse af lejligheden og frem til refusionsopgørelsens endelige godkendelse, var omfattende korrespondance mellem de involverede i sagen, og at der opstod forskellige uenigheder om det økonomiske mellemværende mellem parterne, herunder om fordelingen af forbrugsudgifterne, et muligt udestående mellem ejerforeningen og klager samt forhold angående manglende renovationsbeholder og en lås til lejligheden. Idet klager har anført, at refusionsopgørelsen var uigennemsigtig og mangelfuld vil hvert enkelt forhold blive behandlet separat nedenfor.

Forbrug

Nævnet lægger til grund, at køber af lejligheden og den anden ejer i foreningen i fællesskab udarbejdede en forbrugsoversigt, som de fremsendte til indklagede ejendomsmægler BB. Nævnet lægger ligeledes til grund, at det fremgik af forbrugsopgørelsen af den 17. juni 2024, at sælger for forsikringsudgiften for perioden den 1. maj 2023 til den 30. april 2024 på i alt 8.861,92 kr., skulle betale 738,49 kr. for perioden januar-februar 2024. Af den reviderede opgørelse af den 2. juli 2024 fremgår derimod, at klager i stedet skulle have refunderet 738,49 kr. Det kan allerede på baggrund af dette ene forhold lægges til grund, at der var en fejl i den først udarbejdede forbrugsopgørelse.

Nævnet finder i det konkrete tilfælde ikke, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at der var en fejl i refusionsopgørelsen af den 17. juni 2024.

Udestående mellem ejerforening og klager

Indklagede ejendomsmægler skrev i mail af den 7. marts 2024, at hun var blevet bekendt med, at sælger skyldte ejerforeningen kr. 3.851,28 kr., og hun bad derfor klager om at fremsende kvittering for betaling af beløbet. Hertil svarede klagers repræsentant den 19. marts 2024, at der ikke var enighed om udeståendet mellem sælger og ejerforeningen, og den 14. april 2024 videresendte klagers repræsentant herefter en mail fra ejerforeningen hvoraf det fremgik, at der ikke længere var et mellemværende mellem klager og ejerforeningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt indklagede ejendomsmægler BB har tilsidesat lov om formidling af fast ejendom § 48 ved at afvente en afklaring af det mulige udestående mellem klager og ejerforeningen, førend refusionsopgørelsen blev endelig udarbejdet.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler BB ved at have gjort opmærksom på det potentielle udestående og sikret en afklaring heraf, forinden den endelige udarbejdelse af refusionsopgørelsen,

har varetaget køberens interesser, ligesom hun har udført sit hverv i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger.

Nævnet har herved lagt vægt på, at det vil være væsentligt for køber at få afklaret et økonomisk udestående med den tidligere ejer af lejligheden og ejerforeningen, idet en eventuel manglende betaling af et sådant udestående ville kunne få økonomiske konsekvenser for køber som ny ejer af lejligheden og dermed som fremtidigt medlem af foreningen. Det ændrer ikke herved, at refusionsopgørelsen ikke efter den 14. april 2024 – hvor klager og ejerforeningen bekræftede, at der ikke længere var et mellemværende – fortsat afventede den endelige udarbejdelse, idet det fremgår af sagens fremsendte korrespondance, at årsagen hertil var, at der i perioden herefter fortsat var tvivl om fordelingen af de forbrugsafhængige udgifter.

Indklagede ejendomsmægler BB frifindes således for dette forhold.

Udgift til renovationsbeholder og lås

En refusionsopgørelse har til formål at fordele de løbende udgifter vedrørende den ejendom, der handles, såsom forbrugs- og forsikringsudgifter, således at der ikke er noget økonomisk mellemværende mellem parterne efter endt handel. Såfremt køber konstaterer fejl eller mangler ved ejendommen, er dette et krav som må rettes direkte mod sælger, og det er således som udgangspunkt ikke et krav, der medtages i refusionsopgørelsen. Ved enighed om et mangelforhold, og særligt i de tilfælde, hvor der er tale om et mindre beløb, kan parterne regulere dette i en refusionsopgørelse, såfremt parterne indgår aftale herom. Dette er også i overensstemmelse med standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale, hvoraf følgende fremgår: *"Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav."*

Henset til at klagers repræsentant i mail af den 6. og den 11. marts 2024 tilkendegav sin accept af, at udgiften til ny lås på 700 kr. og udgiften til manglende renovationsbeholder på 750 kr. blev medtaget på refusionsopgørelsen, er det ikke i strid med god skik, at indklagede ejendomsmægler BB medtog disse udgifter i refusionsopgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler BB frifindes således for dette forhold.

Fristoverskridelse

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at fristen i købsaftalens pkt. 8 på 14 dage ikke blev overholdt, idet indklagede ejendomsmægler BB fremsendte det første udkast til refusionsopgørelsen den 19. marts 2024.

Det fremgår imidlertid af den indsendte mailkorrespondance mellem parterne, at der har været løbende dialog angående refusionsopgørelsen, og at forsinkelsen af dennes godkendelse beroede på flere forskellige forhold, herunder at indklagede ejendomsmægler BB afventede endelig opgørelse fra forsyningsselskaberne, uenighed om rigtigheden af fordelingen af de forbrugsafhængige udgifter samt uenighed om et eventuelt udestående mellem klager og ejerforeningen.

Af den indsendte mailkorrespondance fremgår det imidlertid, at indklagede ejendomsmægler BB iværksatte indhentelse af de nødvendige bilag og oplysninger straks efter overtagelsesdatoen, og at hun løbende havde kontakt til de forskellige parter i sagen med henblik på at få udarbejdet den endelige refusionsopgørelse.

Nævnet finder dermed under disse konkrete forhold, at indklagede ejendomsmægler BB udarbejdede refusionsopgørelsen med den fornødne hurtighed under de givne omstændigheder, og det udgør dermed ikke en tilsidesættelse af god skik, at refusionsopgørelsen ikke blev udarbejdet inden for fristen i købsaftalen.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB frifindes.

Indklagede ejendomsmægler CC frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes.

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