

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 796 - 24/07199

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsmægler EE
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 14. juli 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE og ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og 2).

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at indføre klagers betingelser i købsaftalen, ved at forhandle efter aftalens indgåelse og ved ikke at have aftalt tidspunktet for nøgleoverdragelse på et tidligere tidspunkt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejerlejligheden beliggende [adresse 1] i formidling.

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

Inden indgåelse af købsaftalen havde klager og indklagede ejendomsmægler BB korrespondance vedrørende købesummen og udformning af købsaftalen. Heraf fremgik blandt andet følgende:

Klager:

”Forstår bare ikke hvorfor du så giver mig en købsaftale på det andet”

Indklagede:

"Du har jo bedt om at få en købsaftale på det andet selvom jeg sagde det ikke ville blive accepteret. Så nu kan du bestemme hvordan du vil have den ud fra de to muligheder og så kan jeg sende en tilrettet."

Klager:

"Jeg ville jo alligevel betale udgifterne i juli måned, hvis der var dispositionsret."

Indklagede:

"Ikke sælgers lån mv. så det er de to muligheder der er..."

Klager:

"Jeg skal have adgang til at komme forbi lejligheden med håndværkere"

Indklagede:

"Helt ok. Men tænker vi skal være enige om vilkår og en underskrift så det giver mening..."

Klager:

"Min rådgiver siger bare at når min købsaftale er udformet så bør jeg bare holde fast i den. Ellers skulle du have ringet før du sendt den ift datoerne."

Indklagede:

"Helt fint, men så kan jeg sige sælger ikke accepterer buddet..."

Klager:

"Så overtagelse 1/8. Adgang til at komme forbi og kigge på boligen med håndværkere og hvis sælger tager på sommerferie i juli måned og den er pakket ned kan jeg have dispositionsret."

Så skal sælger også skrive under i dag."

Indklagede:

"Så 3.660.000 og overtagelse 1/8?"

Klager:

"Ja hvis jeg får det jeg skrev lige før og sælger underskriver i dag. Får jeg så en ny købsaftale som også underskrives af sælger?"

Indklagede:

"Du underskriver og så får jeg sælger i gang..."

Klager:

"Jeg har skrevet under, så nu bedes du få sælger i gang i dag..."

Indklagede:

"Sælger er i gang med kontrakten men vil bare lige sikre sig at han kan tage skabene med i soveværelset da han skal bruge dem."

Håber det er ok med dig. Hvis ja kan han underskrive..."

Ved købsaftale dateret 18. april 2024 købte klager ejerlejligheden for 3.660.000 kr. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

”... 2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.08.2024 tidspunkt aftales nærmere med ejendomsmægleren.

[...]

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Køber er gjort bekendt med, at reglerne for sælgers mulighed for via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v. (huseftersynsordningen) ikke finder anvendelse i nærværende handel, da sælger har fravalgt ordningen.

Da huseftersynsordningen ikke anvendes, er parterne gjort bekendt med, at dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand er gældende, herunder den sædvanlige 10-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.

Køber er udtrykkeligt opfordret til selv at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand og gjort bekendt med, at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke på www.boligejer.dk

[...]

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Løsøre m.m.

Parterne er gjort særligt opmærksomme på, at sælger ikke er berettiget til at fjerne garderobeskabe, der er fastmonteret til vægge i alle rum, medmindre andet er aftalt mellem parterne. Sådanne aftaler afklares og afregnes indbyrdes mellem parterne uden FF ApS' medvirken...”

Ved SMS af den 22. april 2024 skrev indklagede ejendomsmægler BB følgende:

”... Vil du bekræfte at skabene bliver stående? Sælger ønsker ikke de er med i handlen. Mere så der ikke kommer problemer...”

Hertil svarede klager:

”...skal de blive stående eller skal sælger have dem med? Jeg vender tilbage.”

Hvortil indklagede ejendomsmægler BB svarede:

"Sælger vil gerne kunne tage dem..."

Samme dag skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler BB:

*"...er det muligt at se [adresse 1] med en håndværker i dag omkring kl. 16? Ved det er lidt kort varsel, håndværkeren har begrænset tid. Mvh AA
Alternativt mandag næste uge 28/4.*

Vil gerne forbi hurtigst muligt med en håndværker."

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB:

"Kan desværre ikke i dag kl. 16. Skal tjekke med en kollega"

Hvortil klager svarede:

"Det kan også være lidt tidligere eller senere hvis du eller en kollega kan. I dag er nemlig godt."

Klager og indklagede ejendomsmægler BB aftalte herefter at klager kunne se ejerlejligheden med en håndværker kl. 15.30.

Ved e-mail af 26. april 2024 godkendte klagers køberrådgiver handlen med følgende betingelser:

"... Jeg har netop afholdt møde med køber, AA, og handlen kan godkendes herfra på betingelse af følgende:

- 1) At det bekræftes, at det i købsaftalen nævnte skab fra IKEA medfølger i handlen, da jeg kan forstå, at der har været diskussion om det*
- 2) At det bekræftes, at døren til stuen (som nu er demonteret) forbliver efter fraflytningen (det er fint, hvis den forbliver f.eks. i kælderen).*
- 3) At sælger fremlægger dokumentation for, at det af sælger udførte el-arbejde er udført med autorisation (da køber er blevet oplyst, at det skulle kunne fremskaffes)*
- 4) At der fremsendes billedokumentation af pulterrummet både udefra og indefra sammen med en bekræftelse på, at det opfylder kravene, jf. foreningens vedtægter, mv.*

Derudover gøres der særligt opmærksom på, at køber ønsker at bemærke, at gulvene og væggene ikke skal ridses / beskadiges ved fraflytning, og at der er en forventning om, at de er i minimum samme stand som nu..."

Den 27. maj 2024 fremsendte klagers køberrådgiver en e-mail til indklagede EE, hvoraf følgende fremgik:

"... Jeg henvender mig i forlængelse af ovennævnte handel, hvor vi er stødt ind i et par praktiske udfordringer, da vi har svært ved at få køber af ovennævnte ejerlejlighed til at få adgang til hertil for at foretage sædvanlige opmålinger mm. inden indflytning.

Vi formoder, at sælger er den genstridige part her, men vi har brug for, at der bliver gjort en lidt større aktiv indsats fra FF ApS' side til at få denne meget lille praktiske detalje til at

finde sig en løsning, og hvor det pt. har været svært at se, at der er gjort en reel indsats fra dine kollegers side af (CC og BB).

Kan vi få dig til at presse på der, så vi kan komme godt i mål med handlen her? Det behøver ikke tage særlig lang tid, og det kan sagtens arrangeres, så sælger ikke behøver være hjemme, hvis denne helst vil være fri for det...”

Ved e-mail af 28. maj 2024 svarede indklagede EE til klagers køberrådgiver følgende:

”... Jeg har d.d. forsøgt at ringe til dig.

Både BB og CC har spurgt sælger, og jeg har d.d. spurgt sælger igen, og svaret er desværre det samme.

Sælger ønsker ikke køber får adgang før overtagelsen.

Ved god det ikke er det svar køber ønsker, men vi kan ikke få adgang til lejligheden uden sælgers samtykke...”

Af e-mail af 24. juni 2024 fra indklagede DD til sælger af ejerlejligheden fremgik følgende:

”... Køber spørger, om der er mulighed for at få nøgler til lejligheden lidt før? Lad mig høre hvad I tænker...”

Hertil svarede sælger:

”Nej det er ikke en mulighed...”

Af e-mail af 25. juni 2024 fra klagers køberrådgiver til indklagede ejendomsmægler DD fremgik følgende:

”... Jeg henvender mig på vegne af køber, AA, hvor jeg kan forstå, at I nu er ved at aftale nærmere om nøgleudleveringen.

Er det ikke muligt for hende at få nøglerne dagen før overtagelsesdagen, så hun kan sætte gang i hendes renoveringsprojekt allerede fra morgenstunden på overtagelsesdagen, da der jo har været aftalt, at hun kunne få nøglerne, når sælger var fraflyttet, osv. og det er han vel alt andet lige minimum dagen før, ikke?

Lad mig høre, om ikke vi kan finde en mindelig løsning på det punkt (særligt også når AA ikke har kunnet få adgang til lejligheden i den mellemliggende periode, hvilket har været frustrerende nok i sig selv)...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler DD følgende:

”... Som jeg fortalte AA, skal jeg selvfølgelig nok undersøge om det er muligt for hende at få nøglerne dagen før. Hvis ikke det er muligt, må vi aftale et tidspunkt på selve overtagelsesdagen og her bliver kl. 6.30 nok lige tidligt nok – Jeg tvivler på, at mine kollegaer er mødt ind der.

Jeg skal selvfølgelig høre sælger omkring d. 31.07 og så vender jeg tilbage til AA... ”

Den 1. juli 2024 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler DD:

”... Vil du bekræfte vi har aftalt nøgleoverlevering 1/8 kl. 9.

Og at nøgler kan udleveres 31/7 på valgfrit tidspunkt hvis sælger accepterer dette.

Derudover skal det bekræftes om sælger deltager i overleveringen...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Jeg kan bekræfte, når jeg har talt med sælger. Så hvis tidspunktet passer dem og de vil deltage, så har vi en aftale kl. 09.00.

Jeg vender tilbage til dig...”

Af e-mail af 2. juli 2024 fra klagers køberrådgiver til indklagede ejendomsmægler DD fremgik følgende:

”... Er der kommet en afklaring vedrørende tidspunktet for nøgleudlevering?

Jeg ved, at AA selv har presset en del på for en afklaring herpå, og vi vil gerne høre fra jer senest i morgen med et konkret tidspunkt – AA vil i øvrigt meget gerne som bekendt have nøglerne senest dagen før overtagelsesdagen, så der ikke behøver af ske nøgleudlevering tidligt om morgen på overtagelsesdagen...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler DD følgende:

”...Jeg har skrevet til sælger om kl. 09.00 d. 01.08 passer dem.

Har sagt til AA, at jeg vender tilbage til hende, når de har bekræftet. Hvis ikke AA kan vente på en afklaring, kan vi blot aftale kl. 12.00 d. 01.08 jf. købsaftalens standardvilkår.

Lad mig høre hvad I tænker...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun i forbindelse med indgåelse af købsaftalen stillede krav om mulighed for at komme forbi med håndværkere efter handlen var gået igennem, og at hun ville få nøglerne til ejerlejligheden når sælger fraflyttede. Hun har anført, at begge dele anses som almindelig praksis ved handler, og at såfremt dette ikke er muligt, kan det anses som chikane. Hun har hertil anført, at der ikke blev givet mulighed for at få foretaget et VVS-tjek, men at dette ikke er relevant for sagen.

Vedrørende overtagelse af ejerlejligheden har klager har oplyst, at hun ønskede at tilgå ejerlejligheden så tidligt som muligt og senest dagen før overtagelsesdagen. Hun fremsendte 4 uger før overtagelsen en anmodning til de indklagede om at få nøglerne til ejerlejligheden sidst på eftermiddagen den 31. juli 2024. De indklagede ønskede ikke at give svar på forespørgslen før tidligst to uger før overtagelsen af ejerlejligheden. Klager har hertil anført, at de indklagede ikke kontaktede sælger

omkring nøgleoverdragelsen. Klager er forundret over, at det ikke var muligt at få nøglerne få timer før overtagelsesdagen, særligt henset til, at sælgers nye bopæl lagde flere timer væk fra ejerlejligheden. Hun har hertil anført, at sælger fraflyttede ejerlejligheden omkring den 20. juli 2024.

Klager har anført, at sælger – efter indgåelse af købsaftalen – ønskede at en række skabe til en værdi på mere en 10.000 kr. alligevel ikke skulle indgå i handlen, på trods af der var indgået skriftlig og mundtlig aftale derom.

Vedrørende klagers betingelse om adgang til ejerlejligheden med en håndværker, dispositionsret fra den 1. juli 2024, og overtagelse den 1. august 2024 har hun anført, at den første version af købsaftalen indeholdt oplysninger om betingelserne. Første version af købsaftalen blev trukket tilbage, da hun ikke kunne få dispositionsret den 1. juli 2024 medmindre hun betalte 3.675.000 kr. for ejerlejligheden. Hun fik i stedet tilsendt en ny købsaftale med overtagelse den 1. august 2024. Hun har anført, at hun fastholdte, at der skulle være mulighed for besøg med en håndværker. Hun har henvist til parternes korrespondance. Hun har dertil anført, at indklagede ejendomsmægler EE og en advokat på dette tidspunkt blev involveret i handlen, da indklagede ejendomsmægler BB ikke overholdte de aftaler der blev lavet. Hun har videre anført, at de indklagede ikke forelagde hendes forespørgsel om besigtigelse for sælger.

Klager har anført, at sælger af ejendommen og de indklagede på tidspunktet for klagens indbringelse ikke havde sendt bilag til klagers køberrådgiver til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelse, og at de indklagede har begrundet dette med, at sælger var på ferie. Hun har anført, at en ejendomsmægler bør have kopi af relevante oplysninger, som kan sendes til en køber.

Klager har sammenfattende anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og har undladt at opfylde sin undersøgelsespligt, da der er indgået aftaler med klager, uden at undersøge hos sælger, hvad sælger havde mulighed for, samt da der blev indgået købsaftale på baggrund af manglende oplysninger.

De indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at det ikke var en betingelse for handlen, at klager kunne få udarbejdet et VVS-tjek, de indklagede har henvist til skrivelse fra klagers rådgiver samt købsaftalen.

Med hensyn til nøgleoverdragelse har de indklagede henvist til købsaftalen, hvoraf det fremgår, at nøgleoverdragelse var aftalt til den 1. august 2024.

Indklagede CC har vedrørende nøgleoverdragelsen oplyst, at hun ikke var ansat i virksomheden på tidspunktet for nøgleoverdragelsen.

Vedrørende mulighed for at komme forbi ejerlejligheden efter købsaftalen var indgået har de indklagede anført, at klager flere gange efterspurgte dette, men at sælger hver gang afviste muligheden derfor.

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.

Betingelser i købsaftalen

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at klager i forbindelse med forhandling om køb af ejerlejligheden stillede krav om, at klager efter købsaftalens indgåelse kunne besigtige ejerlejligheden med en håndværker, og at klager ønskede dispositionsret fra den 1. juli 2024. Nævnet ligger endvidere til grund, at ovenstående krav ikke fremgår af købsaftalen dateret 18. april 2024, som er underskrevet af såvel klager som sælger. Nævnet ligger slutteligt til grund, at klager havde antaget egen rådgiver i forbindelse med handlen, at der i købsaftalen var indsat betingelse om køberrådgivers godkendelse af handlen, og at der af rådgiverens godkendelse af handlen af den 26. april 2024 ikke fremgår betingelse om besigtigelse med håndværker eller dispositionsret.

Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker. Det er således alene sælger der afgør om denne vil acceptere de af køber fremsatte vilkår for indgåelse af en handel, herunder om der kan indgås aftale om dispositionsret eller om besigtigelse med en håndværker.

Nævnet finder, at det ikke kan bebrejdes de indklagede ejendomsmæglere, at sælger ikke ønskede at sælge under de betingelser klager fremsatte. Såfremt klager ønskede et gunstigere vilkår indføjet i købsaftalen omkring besigtigelse med en håndværker eller dispositionsret, måtte dette have været et forhold, som klagers køberrådgiver skulle have rådgivet klager nærmere om, herunder at vilkåret ikke fremgik af købsaftalen. Nævnet finder det hertil ikke godtgjort, at de indklagede ikke forelagde forespørgslen omkring besigtigelse med en håndværker for sælger.

Nævnet bemærker, at der først er indgået en endelig aftale, når der er udfærdiget en købsaftale, som er underskrevet af såvel sælger som køber. Såfremt en købsaftale alene er underskrevet af køber anses dette som et tilbud om køb af ejendommen. Nævnet bemærker hertil, at det ikke er usædvanligt i branchen, at der i forbindelse med forhandling om køb udarbejdes en købsaftale med vilkår som inden underskrift fra begge part ændres.

Skabe i soveværelse

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler BB den 18. april 2024 – før sælgers underskrivelse af købsaftalen – oplyste, at sælger ønskede at medtage nogle skabe. Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede oplyste herom igen i forbindelse med parternes korrespondance den 22. april 2024. Ved købers rådgivers godkendelse af handlen den 26. april 2024 fremgår det, at køber ønskede at skabene skulle forblive i ejerlejligheden som oprindeligt aftalt. Det ses ikke af parternes korrespondance, at klager besvarede forespørgslerne vedrørende skabene før end klagers rådgiver godkendte handlen.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler BB har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at forelægge sælgers forespørgsel om at medtage skabene for køber.

Aftale om nøgleoverdragelse

Nævnet lægger til grund, at der i købsaftalen var aftalt overtagelse af ejerlejligheden den 1. august 2024, at klager ønskede tidligere overtagelse eller senest om morgenen den 1. august 2024, at

indklagede ejendomsmægler DD den 24. juni 2024 spurgte sælger om klager kunne overtage ejerlejligheden før den 1. august 2024, og at sælger afviste dette.

Herefter og som sagen er forelagt nævnet, kan det ikke bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at sælger ikke ønskede at ændre det aftalte overdragelsestidspunkt.

De indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Ejendomsformidlingsvirksomheden

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, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, EE, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF ApS, 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