

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. september 2011

blev der i sag 129-2010

Andelsboligforeningen KK

mod

Ejendomsmægler MM

og

Ejendomsmæglervirksomheden JJ

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 30. maj 2010 har Andelsboligforeningen KK indbragt ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden JJ for Disciplinærnevnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede ved salg af andelsboligerne BB 1, BB 21 og BB 31, har overholdt lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v. og god ejendomsmægler skik.

Klager har endvidere klaget over dele af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale for andele i andelsboligforeninger.

Sagens omstændigheder:

Den 1. december 2009 blev andelslejligheden beliggende BB 1 solgt. Den 1. januar 2010 blev andelslejlighederne BB 21 og 31 solgt. Alle 3 andelslejligheder blev solgt gennem de indklagede.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført følgende klagepunkter, som er citeret nedenfor.

Dansk Ejendomsmæglerforenings Købsaftale for andel i andelsboligforening (Formular nr 26.100 juli 2009)

1) "Punkt 3 Overdragelsens sidste afsnit: Stemmeret ved generalforsamling
Klage: Det må ubetinget være en del af undersøgelsespligten at afklare om den side 2 citerede tekst er gældende, og hvis den ikke er som minimum at anføre dette i standardaftalens punkt 13. Da hverken de eksisterende normal- eller stan-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

dardvedtægter indeholder en sådan overdragelse af stemmeretten er teksten undtagelsen ikke reglen, og afsnittet bør derfor fjernes fra standardaftalen.”

2) ”Punkt 7 Deponering: Deponeringsrente

Klage: Afklaringen af hvem en deponeringsrente tilfalder når et beløb er deponeret hos andelsboligforeningen må være omfattet af undersøgelsespligten.”

3) ”Punkt 9 Frigivelse af deponerede beløb, sidste linje: Ejendomsmægler salær

Klage: For det første regulerer købsaftalen forholdet mellem køber og sælger, vilkår for sælgers betaling af den medvirkende ejendomsmægler hører derfor ikke hjemme i købsaftale. For det andet fremgår det klart af BEK 733 og BEK 695 at hvad og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgående formidlingsaftale. For det tredje vil andelsboligforeningen bryde andelsboligloven såfremt den accepterer vilkåret.”

4) ”Punkt 14 Dokumenter sidste afsnit sidste punktum: Ansvarsfraskrivning

Klage: Denne ansvarsfraskrivning må betragtes som for generel i forhold til undersøgelsespligten når ”foreningens formular vel at mærke er fremsendt til den medvirkende ejendomsmægler. Andelsboligforeningen KK fremsender foreningens standard købsaftale med de relevante data til ejendomsmægler så snart vi orienteres om at vedkommende har indgået formidlingsaftale med sælger.”

Konkrete klagepunkter

5) ”Manglende hvidevare oplysninger

Klage: Manglende indhentning af oplysning om hvidevarer, der hører til andelen – køleskab eller køle/fryseskab, komfur og emhætte!.”

6) ”Manglende/forkerte oplysninger om vand/varme udgifter

Klage: For det første manglende udfyldelse af vand/varmeoplysninger i foreningens standardaftale. For det andet og langt væsentligere anvendes af arbitrære tal, der viser sig at være 66 % lavere end sælgers faktiske udgifter i 2008.”

7) ”Bilag til orientering

På bilag 1 (løsøre) og bilag 2 (forbedringer) til foreningens standard købsaftale (sagens bilag 1) er det påført at disse er til orientering. Det burde som minimum angives hvad der menes med dette aht.”.. at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. ”

8) ”Forkert betalingsdag

Klage: Undersøgelsespligten må omfatte at der anføres korrekt betalingsdato, herunder at der anvendes normal procedure for flytning af denne hvis den falder på en søn- eller helligdag.”

9) ”Ukoordinerede forbehold

Klage: Når der er flere forbehold må den være indenfor sikringen af”... at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter” at disse er koordinerede og det entydigt fremgår hvad det samlede kriterium for at handelens er bindende er”

10) ”Forbehold om anvendelse af nedslag i pris

Klage: Når der i bilag 2 er et forbehold om anvendelsen af en del af prisnedslaget til udbedring af evt. mangler, må det betragtes som en del af sikringen af”... at

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter” at dette også fremgår af foreningens standardaftale (bilag 1)”

11) ”Rodet dokumentoversigt

Klage: Det må som minimum kunne forlanges at en ejendomsmægler er i stand til at opstille en komplet og præcis liste over de udleverede dokumenter”

12) ”Fejlagtig oplysning om forbedring/ombygning

Klage: Det må kunne forlanges at en salgsoptstilling indeholder korrekt information omkring forbedring/ombygning. Det er ikke tilfældet her, da der svares nej til dette – selv om det i boligen er meget tydeligt at der på repos er opsat skillevæg så denne optræder som ekstra værelse”

13) ”Ansvar for salgsoptstilling

Klage: Sælger er som sådan ansvarlig for de faktuelle oplysninger vedkommende videre giver til ejendomsmægleren. Sælgeren kan på den anden side som læg person ikke gøres ansvarlig for ejendomsmæglerens salgsoptstilling således som det forsøges gjort i det nævnte bilag”

14) ”Fejl i salgsoptstilling

Klage: Det må ubetinget være en del af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt at undersøge om et depotrum lovligt kan indrettes til ekstra værelse og om oplysningen om rørføring er korrekt.”

15) ”Forkerte taloplysninger 1

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte.”

16) ”Forkerte tal oplysninger 2

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte.”

17) ”Forkerte tal oplysninger 3

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte.”

18) ”Betinget handel/forbehold

Klage: For det første samme bemærkninger som til BB 21-05, selv om forbeholdene her er koordineret. For det andet er afsnittet i bilag 11 under punkt 13” en gang uprofessionelt makværk, der giver vide muligheder for fortolkning”, idet der henvises til sagens bilag 14 side 3 f for detaljerede bemærkninger.”

19) ”Rod i dokumentoversigt

Klage: Det må som minimum kunne forlanges at en ejendomsmægler er i stand til at opstille en komplet og præcis liste over de udleverede dokumenter.”

20) ”Forkerte taloplysninger 4

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte.”

21) ”Forkerte oplysninger

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at oplysninger om diverse brugsretter er korrekte.”

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

22) "Rettelse af aftale efter parternes underskrift

Klage: Der er begrundet mistanke om at der er foretaget håndskreven rettelse af salgsaftalen efter sælger og købers underskrift, og uden at disse er blevet orienteret om det."

23) "Nedsænkede lofter

Klage: For det første oplyses det fejlagtigt at andelen indeholder nedsænkede lofter, hvilket den ikke gør.

For det andet er ejendomsmæglerens ansvarsfraskrivelse ikke i orden."

24) "Forkerte taloplysninger 5

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte.

For det andet må det betvivles om de opgivne oplysninger om vand og varme udgifter er indhentet vedrørende BB 31, da de på øre er identiske med de tilsvarende oplysninger for BB 21 (se bilag 12)."

25) "Transporterklæring på for højt beløb

Klage: JJ fremsender med bilag 15 en transporterklæring på et beløb, der overstiger det med sælger aftalte nedsatte honorar. Korrekt beløbs oplysning fremkommer først på andelsboligforeningens initiativ."

26) "Overdragelsesproces

Klage: Det må være en del af mæglerens undersøgelsespligt at sikre sig at beskrivelsen af overdragelsesprocessen er i overensstemmelse med virkeligheden.

Vi noterer det dog som et positivt træk, at fejlen i proces beskrivelse ikke findes i bilagene vedr. BB 31."

27) "Solidarisk hæftelse

Klage: Det må betragtes som særdeles vigtigt at oplysninger om solidarisk hæftelse eller ej er korrekt i salgsopstillingerne. På trods af at JJ allerede 1. februar 2009 fik oplyst, at KK ikke har lån med solidarisk hæftelse, er oplysningerne i 2 nævnte salgsopstillinger forkerte."

28) "Ejendomsmæglerens samarbejdsaftaler

Klage: Oplysninger er mangelfulde og lever ikke op til lovgivningens krav."

29) "Klarhed i aftalegrundlag

Klage: Når ejendomsmægleren vælger at anvende DE's standardaftale sammen med foreningen standardaftale må det være en naturlig del af sikringen af "....at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter" at klarlægge de relevante dokumenters forrang i forhold til hinanden, herunder hvilke underliggende punkter, der evt., overskrives af et overordnet dokument."

30) "Foreningens kontooplysninger

Klage: Det må være en naturlig del af mæglerens undersøgelsespligt at indhente andelsboligforeningens kontooplysninger – der i øvrigt fremgår af foreningens standard købsaftale."

31) "Markedsføringstilladelser

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klage: Købsaftale skal regulere forholdet mellem sælger og køber, og aftalen kan hverken direkte eller indirekte betinges af at en 3. part på ejendomsmægleres foranledning opnår ret til at markedsføre sig overfor køber, sælger eller begge.

Hvis ejendomsmægleren ønsker at indgå aftalen om ret til markedsføring med sælger eller køber må dette, også i forhold til markedsføringslovgivningen, ske ved selvstændig aftale med den berørte part."

32) "HFI/HPFI anlæg

Klage: Det må ubetinget være en del af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt at konstatere om der er lovpligtig HFI/HPFI anlæg i andelen. Hvis der skulle være tvivl kunne undersøgelsespligten ganske simpelt opfyldes ved et telefonopkald eller en mail til foreningen."

33) "Nedslag i andelsformuen

Klage: Det må som minimum kunne forlanges at en ejendomsmægler der tilbyder at formidle salg af andelsboliger er bekendt med grundlaget for prissætningen således som dette er fastlagt i § 5 i LBK 1716.

Sidste punktum i afsnittet Nedslag i andelsformuen/formueandelen vises en total mangel på forståelse. Værdiansættelsen af forbedringer sker til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse af på alder eller slidtage på salgstidspunktet (stk. 11) den vedligeholdelsesmæssige stand på salgstidspunktet kan betinge et tillæg eller fradrag i andelsværdien (stk. 1) – dette uanset om der ved en tidligere handel er givet nedslag i forhold til maksimalprisen."

34) "Transporterklæringer

Klage: For det første regulerer købsaftalen forholdet mellem køber og sælger, og skal ikke bruges til at den medvirkende ejendomsmægler aftvinger køber en underskrift på en transporterklæring. For det andet fremgår det klart af BEK 733 og BEK 695 at hvad og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgående formidlingsaftale. For det tredje vil andelsboligforeningen bryde andelsboligloven såfremt den accepterer transporterklæringen."

35) "Forkerte taloplysninger 6

Klage: Det må ubetinget være en del af god ejendomsmæglerskik at sikre at tal og økonomi oplysninger er korrekte."

De indklagede har bl.a. anført, at klager ikke har retlig interesse, jf. § 8 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Der må stilles krav om særlig kvalificeret retlig interesse i situationer som disse. Det anføres videre, at klager ikke automatisk bliver part i sagen, fordi salgene af andelslejligheder er beliggende i klagers forening. De i sagen omhandlede salg og udarbejdelse af skriftlige købsaftaler er foregået mellem 2 juridiske parter, en køber og en sælger, hvor sælgernes interesse har været varetaget af de indklagede. Klagers rolle i sådanne sager om køb og salg af andele er at sikre, at andelsboliglovens regler om maksimalpriser ikke tilsidesættes.

Indklagede har ingen indflydelse haft på udformningen af den fortrykte tekst i DE's standardaftale. Det kan således aldrig undgås, at en standardaftale ikke passer nøjagtig ind i en konkret aftaleforhold, og netop derfor benytter andelsboligforeninger også deres egne standardaftaler ved overdragelser i foreningerne. Det-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

te bevirker imidlertid ikke, at de indklagede, køber og sælgeren skulle være afskåret fra – i aftaleforholdet mellem en køber og sælger – at kunne anvende DE's standardkøbsaftale, for derefter i forbindelse med indhentelse af en andelsboligforenings bestyrelses godkendelse at konvertere aftalen til den konkrete andelsboligforeningsstandardaftale.

DE's standardaftaler er ganske omfattende og giver køber og sælger mulighed for relativt enkelt og hurtigt at lave et omfattende og fyldestgørende aftalegrundlag. Dette kan og skal en andelsboligforening ikke blande sig i. De indklagede har således ikke gjort noget forkert i at udarbejde aftalegrundlagene i handlerne således som det er sket i sagerne.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ved salg af andelslejligheder i en andelsboligforening skal bestyrelsen sikre sig, at andelsboliglovens regler overholdes for så vidt angår godkendelse af erhververen og sikre sig, at reglerne om maksimalpriserne overholdes.

Det følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2, at erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen og at aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 3. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Reglen skal sikre, at bestemmelsen i § 5 om prisfastsættelsen overholdes. Forelæggelsespligten gælder alle andelsboligforeninger, og reglen må forstås således, at bestyrelsen ikke kan undlade at foretage priskontrol.

Ved breve af 4. oktober 2009, 22. november 2009 og 16. december 2009 har andelsboligforeningen KK godkendt de kommende andelshavere og har samtidig godkendt den mellem sælger og køber indgåede aftale og overdragelsessum.

For så vidt angår udarbejdelse af købsaftaler kan en andelsboligforening, hvis det er nævnt i dens vedtægter, anvende egne købsaftaler. Dette frigør dog ikke mægler for at udarbejde et udkast til købsaftale, da der i henhold til bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 23, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 17, stk. 1, nr. 5 skal udarbejdes et udkast til en købsaftale.

Nævnet har lagt til grund, at det er en bestyrelses beføjelse at godkende erhververen og sikre sig, at reglerne om maksimalpriserne overholdes. Efter en gennemgang af sagen har nævnet vurderet, at der for disse konkrete punkter ikke er sket en overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v. og god ejendomsmægler skik.

Ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden JJ frifindes derfor for disse forhold.

For så vidt angår de resterende klagepunkter finder nævnet, at der er tale om forhold, der reguleres mellem køber og sælger. Disse klagepunkter afvises derfor.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomheden JJ

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg