

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. maj 2011

blev der i sag 133-2010

KK
v/ advokat AA

mod

Ejendomsmægler HH

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 1. juli 2010 har KK ved advokat AA, indbragt ejendomsmægler HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen vedrører indklagedes mulige overtrædelse af god ejendomsmæglerskik ved,

1. at annoncere en lejlighed til salg gennem længere tid uden at fremskaffe alle nødvendige og relevante oplysninger om ejendommen.
2. at opfordre klagerne til at underskrive en købsaftale uden at alle nødvendige og relevante oplysninger om ejendommen forelå.
3. at fremkomme med urimelige ringeagtsytringer og kritik af klagernes advokat, da denne bad om en kopi af de relevante dokumenter.
4. at kalde klagernes advokats rådgivning for gammeldags samt at have påstået at advokaten havde modvilje mod at løse opgaven.
5. at forsøge at presse klagerne til at underskrive en købsaftale i strid med deres advokats rådgivning.
6. ikke at besvare klagernes advokats henvendelse af 2. juni 2010, men i stedet kontakte klagerne telefonisk og meddele dem, at de ikke længere kunne komme i betragtning som købere af lejligheden.
7. tilsyneladende ikke at kontakte sælgeren med meddelelse om, at klagerne ved e-mail af 2. juni 2010 ønskede at afgive købstilbud på 2.150.000 kr. med advokatforbehold.

Sagens omstændigheder:

Den 1. juni 2010 skrev klagernes advokat en e-mail til indklagede, hvoraf fremgik, at klagerne var interesserede i at overtage en bestemt ejerlejlighed, men at indklagede manglede at fremskaffe følgende dokumenter i henhold til udkast til købsaftale:

- 1) Kommunalt oplysningsskema
- 2) Ejerlejlighedskort
- 3) Administratorbesvarelse
- 4) Ejendomsskat 2010

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

- 5) Årsopgørelse
- 6) Seneste generalforsamlingsreferat
- 7) Seneste regnskab
- 8) Vedtægter
- 9) Husorden
- 10) Energimærke
- 11) Forsikringspolice

Advokaten oplyste, at klagerne ønskede en gennemgang af disse dokumenter inden købsaftalen kunne underskrives, og bad om at få dem fremsendt med posten.

Den 2. juni 2010 svarede indklagede bl.a. følgende i en e-mail til klagerens advokat:

"Jeg vil som udgangspunkt gerne efterfølge de ønsker en købers advokat måtte stille – MEN når jeg render ind i en så gammeldags opfattelse af hvordan en bolighandel skal foregå og samtidig bliver mødt med modvilje til at løse en opgave – bliver det et problem.

Jeg har hele tiden gjort dine klienter opmærksom på, at jeg har brug for en underskrevet købsaftale (der er jo forbehold for din godkendelse), som kan forlænges hvis nødvendigt og samtidig er der jo taget forbehold for manglende dokumenter. ALLE andre boligadvokater kan magte den opgave, hvorfor det er mig helt ubegribeligt, at du ikke kan foretage dig noget i denne sag, før du har samtlige dokumenter samt alle servitutter.

Jeg fik dog mine bange anelser, da jeg fik oplyst at du KUN ville modtage sagens dokumenter med alm. fodpost – specielt når tinglysning foregår digitalt."

Af samme e-mail fremgik følgende tekst længere nede på siden:

"Tak for din tilbagemelding – jeg må ærligt indrømme, at jeg også undrer mig over, at du kun ville modtage købsaftalen med post og at du ved samme lejlighed skulle have samtlige servitutter – sidste gang jeg sendte en købsaftale med posten var i 2004. Jeg har desuden svært ved at se hvorfor samtlige servitutter skal fremsendes – før du overhovedet har set tingbogen.

Jeg har over for køber gjort meget for at forklare, at for at få denne aftale på plads ville det være en stor fordel med en underskrevet købsaftale, men det har du tilsyneladende ikke samme indstilling til – hvad skal vi så bruge advokatforbeholdet til?????"

Samme dag svarede klagerens advokat i en e-mail, at klagerne var indstillet på at underskrive købsaftalen, såfremt der blev indføjet et advokatforbehold, der betingede advokatens godkendelse af de ovenfor nævnte 11 dokumenter samt den fulde udskrift af samtlige servitutter og deklarationer på lejligheden og stamejendommen.

Indklagede meddelte herefter telefonisk klagerne, at de ikke længere kunne komme i betragtning til købet af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har anført, at de skulle rådgives om hele ejendomshandlens forløb af deres advokat og at ejendommens relevante dokumenter var med til at danne grundlag for det pristilbud, som de ønskede at afgive.

Indklagede havde lagt op til, at klagerne blot skulle tiltræde den købsaftale med advokatforbehold, som indklagede havde udarbejdet.

Et advokatforbehold var ifølge klagernes advokat den næstbedste løsning i forbindelse med tilbudsgivning, da det ville være sværere at ændre på prisen, når sælgeren først havde fået stillet en pris i udsigt.

God advokatskik fordrede utvetydigt, at de manglende dokumenter som udgangspunkt skulle gennemgås med klagerne, og at det ikke ville være ordentlig rådgivning fra klagernes advokats side blot at give købstilbud med en forud fastsat pris.

Da stort set hele handlens baggrundsmateriale manglede, havde klagernes advokat bl.a. ikke mulighed for at rådgive om forpligtelserne overfor ejerforeningen, herunder om der var gæld mv., således at klagerne vidste, hvilke rettigheder og pligter de ville få overfor ejerforeningen.

Endvidere har klagernes advokat anført, at han som udgangspunkt ikke havde noget imod at modtage dokumenter elektronisk og selv printe disse ud, men at når en sag omfattede op mod 50-70 sider og indklagede opkrævede honorar for indhentelse af dokumenter, kopiering, postforsendelse mv., så burde indklagede ikke modsætte sig en sådan anmodning.

Indklagede havde tilsyneladende ikke forelagt sælgeren, at klagerne i e-mail af 2. juni 2010 ønskede at afgive et bud på 1.250.000 kr. med advokatforbehold. I stedet ringede indklagede til klagerne for at sige, at de ikke længere kunne komme i betragtning, som købere af lejligheden.

Sælgeren måtte, efter klagernes opfattelse, være interesseret i at forhandle, uanset om der forelå en underskrift på købsaftalen eller ej, idet lejligheden havde været til salg i en længere periode.

Indklagede har bl.a. anført, at den fremsendte e-mail af 1. juni 2010 til klagernes advokat ikke var den endelige mail. Som det fremgik af mailen startede den 2 gange med "Tak for din tilbagemelding". Det første afsnit var et udkast, mens den nederste del var den endelige mail. Mailen var ved en fejl ikke gjort færdig.

Det havde ikke været meningen, at den pågældende formulering om, at advokatens rådgivning var gammeldags, og at han havde en modvilje mod at løse opgaven, skulle være sendt. Dog mente indklagede, at klagernes advokat måtte møde stor modstand mod sit "jeg vil FØRST se alle dokumenter og servitutter – OG sendt med posten – koncept". Da indklagedes kolleger var af samme holdning som han selv, mente indklagede, at det kunne betegnes som gammeldags, eller i hvert fald som en ikke tidssvarende arbejdsgang, der ikke var særlig hensigtsmæssig.

Indklagede har anført, at det var klagernes advokats ønske at modtage dokumenterne med posten og ikke klagernes. Indklagede har fra sine kolleger i branchen

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

fået at vide, at klagerne advokat flere gange har insisteret på at få alt sendt med post.

Indklagede har endvidere anført, at sælgerne ville have nemmere ved at acceptere tilbuddet og seriøsiteten, hvis der var en underskrift på købsaftalen, idet forhandlingerne havde stået på siden klagerne havde set lejligheden den 27. april 2010.

Ifølge indklagede forlangte køberes advokater normalt, at der blev indhentet nye dokumenter, hvis de foreliggende dokumenter var mere end 6 måneder gamle, og indklagede kunne derfor ikke forstå, hvorfor klagerne advokat ikke ønskede indhentelse af nye dokumenter.

Indklagede havde ringet direkte til klagerne, da de ikke længere kunne komme i betragtning til købet af lejligheden, idet indklagede skønnede, at det ville virke langsomt at skrive et brev og sende det med posten til klagerne advokat.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet lægger til grund, at klagerne har modtaget et udkast til købsaftale, hvoraf det på side 8, pkt. 16 fremgår, at køber er gjort bekendt med, at de ovenfor nævnte 11 dokumenter ikke foreligger.

§ 14 i lov om omsætning af fast ejendom (LOFE) indeholder en undersøgelsespligt for ejendomsmægleren til at indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnet finder ikke, at en oplysning i udkast til købsaftale om, at dokumenterne ikke foreligger, når der ikke er nogen saglig begrundelse for dette, kan tilsidesætte denne undersøgelsespligt

Indklagede ejendomsmægler har endvidere et ansvar for, at alle oplysninger er tilgængelige og bør tilstræbe, at oplysningerne foreligger i købs-situationen.

Nævnet bemærker videre, at et advokatforbehold anvendes i tilfælde af, at en købsaftale allerede er underskrevet på det tidspunkt, hvor køberen søger rådgivning hos advokaten. Advokatforbeholdet gør det i dette tilfælde muligt for køberen, at træde tilbage fra handlen, hvis advokaten råder dertil. For at advokaten kan yde den påkrævede rådgivning til klagerne vedrørende købet, skal de manglende 11 dokumenter samt oplysning om servitutter og deklarationer på lejligheden og stamejendommen fremskaffes, hvis de ikke foreligger ved købsaftalens underskrift. Pligten til at fremskaffe dokumenterne påhviler indklagede ejendomsmægler.

Efter det oplyste har klagerne anmodet indklagede ejendomsmægler om at fremsende dokumenterne til deres advokat den 28. maj 2010. Da indklagede ikke tog skridt til at indhente eller fremsende dokumenterne til klagerne advokat, finder nævnet, at indklagede har tilsidesat sin undersøgelsespligt i henhold til LOFE § 14.

Klagerne har anført, at indklagede tilsyneladende ikke har fremlagt deres tilbud af 2. juni 2010 for sælgeren. Klagerne havde ikke underskrevet en købsaftale, og der er således ikke tale om en overtrædelse af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 22. Imidlertid finder nævnet, at indklagede

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

burde have forelagt det fremsendte for sælgeren, hvorfor indklagede ved en undladelse af dette har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger endelig til grund, at indklagede har handlet uprofessionelt ved sin håndtering af korrespondancen med klagerens advokat, bl.a. ved at fremkomme med upassende kommentarer om advokatens ønske om at få fremsendt sagens dokumenter med posten. Nævnet finder, at indklagede ved sit ordvalg og fremgangsmåde har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående forhold pålægges indklagede en bøde på 25.000 kr.

Nævnet har ved bødefastsættelsen navnlig lagt vægt på, at der forelå et konkret tilbud fra klagerne, som ikke er blevet behandlet seriøst af indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, HH, pålægges en bøde på 25.000 kr.

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

Mikael Sjöberg