

Den 29. februar 2012

blev der i sag 149-2011

KK

mod

Ejendomsmægler AA

og

Ejendomsmæglervirksomheden PP

afsagt sålydende

Kendelse

Ved klage af 12. februar 2011 har KK indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsmæglervirksomheden PP for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. AA er indehaver af den indbragte ejendomsmæglervirksomhed.

Der klages over, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have undladt, at

1. oplyse sælger om at dispositionsdagen var udskudt, så sælger kunne føre tilsyn med huset
2. give meddelelse til køber eller sælger om at mægler havde overtaget disposition over ejendommen
3. sikre, at huset forblev opvarmet i en periode med meget hård frost
4. foretage sig noget, da indklagede på et tidspunkt i perioden blev bekendt med at huset henstod uopvarmet.

Sagens omstændigheder:

Klageren underskrev en købsaftale den 28. oktober 2010 om køb af en ejendom, som indklagede formidlede. Overtagelsesdatoen var ifølge købsaftalen den 1. december 2010.

I november og december 2010 fulgte korrespondance mellem klageren, klagerens advokat og indklagede.

Det fremgik bl.a. af denne, at klageren den 29. november 2010 skrev til en medarbejder hos indklagede, at han ønskede en opdatering på hvor langt indklagede var med tinglysning af skifteretsattest, således at hans køb kunne tinglyses. Klageren skrev, at hans lån var på plads og kun manglede tinglysning og udbetalingsanmodning.

Hertil svarede indklagedes medarbejder, at skifteretsattesterne stadig ikke var lyst, men at der var rykket for dem hos tinglysningen. Der kunne gå op til 10 dage, da den første anmeldelse blev afvist. Endvidere havde medarbejderen bedt klagers advokat udarbejde et skødeudkast, som dog først kunne anmeldes til tinglysning, når skifteretsattesterne var tinglyst.

Klager svarede følgende den 30. november 2010:

[Redacted signature]

Fra: [REDACTED]

Sendt: 30. november 2010 10:11

Til: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Emne: [REDACTED]

Der anmodes om at der kan være adgang til huset onsdag kl. 14 jf. mail nedenfor fra maleren. Jeg forestiller mig blot at mægler er tilstede og åbner og lukker igen bagefter. Venligst bekræft om dette er muligt.

Dit forslag om at jeg blot indbetaler restbeløbet på tkr. 905 uden tinglysning inden 1. december for at få adgang er jo knap så attraktiv. Jeg ville i givet fald skulle foretage et træk i banken til en noget højere rente end RD finansieringen, der ellers er på plads straks i får adkomsthavere på plads. Jeg ved jo reelt ikke hvornår i får jeres del på plads – du siger 10 dage, men hvem ved.

Det er således jeres del, der er årsagen til at tinglysning ikke kan komme på plads og overtagelse derfor næppe kan ske 1. december som aftalt. Bemærk, at jeg ikke pressede på for en hurtig overtagelse d. 1/12 - det var sælger. Jeg har blot indrettet mig efter det.

Jeg gør ikke indsigelse og har fuld forståelse for at tinglysning i dobbelte dødsboer er besværlige, men det var jer der ønskede den hurtige overtagelse. Jeg gider derfor ikke at høre på påstande om at jeg eller min advokat ikke handler som aftalt, når det er jer der har problemet. Jeg anmoder alene om medvirken til at løse de praktiske problemer med fx en maler, der skal kigge på ejendommen.

Ovenstående er blot en klar information til orientering - og skal ikke læses så hårdt som det måske lyder – det er bestemt ikke en opfordring til en længere mailudveksling. Blot meld tilbage om der kan åbnes til huset i morgen kl. 14.

Med venlig hilsen

Klager mødtes med indklagede på ejendommen den 1. december 2010, hvor klagerens maler besigtigede ejendommen. Klager fik ikke udleveret nøgler til ejendommen og ejendommen var på dette tidspunkt opvarmet.

Den 3. december 2010 anmodede indklagedes medarbejder klagers advokat om at fremsende bekræftelse på, at klager havde opfyldt købsaftalen og deponeret den resterende del af den kontante købesum.

Klagers advokat svarede den 6. december 2011, at:

Fra: [REDACTED]
Sendt: 6. december 2010 09:14
Til: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Emne: SV: [REDACTED]

Købsaftalen er som bekendt indgået med den tilføjelse, at

- At kravet om bankgaranti bortfalder idet der er tale om en kontant handel. Min klient deponerer i stedet kr. 500.000,- i sælgers pengeinstitut. Der udstedes herefter skøde, der er betinget indtil der sker betaling af (rest)købesummen hvorefter det betingede skøde afløses af endeligt skøde

Min klient har deponeret kr. 500.000 i sælger pengeinstitut. Deres klient har imidlertid ikke opfyldt sin del af aftalen idet Deres klient endnu ikke er rette adkomsthaver. Vi er af Home blevet informeret om, at dette skyldes fejl i ejendommens rette adkomsthaver. Arbejdet med dette, som er min klient uvedkommende, pågår og forventes, igen ifølge Home, at være klar om ca. 10 dage. Først herefter kan min klients betaling naturligvis ske i fuld overensstemmelse med ovenstående.

Sælgers forhold udskyder derved dispositionsdagen. Køber har overfor mig oplyst, at han afstår fra at gøre indsigelse over at sælger ikke har tinglyst korrekt adkomsthaver på ejendommen og dermed ikke har overholdt aftalen. Det skal for god ordens skyld tilføjes, at det var sælger der ønskede en hurtig overtagelse, hvorved den manglende iagttagelse af simple adkomsthold synes paradoksalt.

Det er ikke min klients intention at forhale sagen og der vil naturligvis ske betaling for ejendommen så snart det betingede skødet er på plads jf. forbeholdet.

Med venlig hilsen / Kind regards

[REDACTED]
Advokatfuldmægtig

Den 17. december 2010 spurgte indklagedes medarbejder klagers advokat, hvornår skødet blev anmeldt til tinglysning og om klager havde signeret.

Klagers advokat svarede, at der havde sneget sig en fejl ind i de dokumenter, der var underskrevet af sælger og at skøderne ville blive anmeldt til tinglysning i løbet af de næste dage.

Den 21. december 2010 sendte indklagedes medarbejder følgende mail til klagers advokat:

Fra: [REDACTED]
Sendt: 21. december 2010 14:51
Til: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Emne: [REDACTED]
[REDACTED]

Idet jeg henviser til min mail af g.d. tillader jeg mig at forespørge om skødet er signeret af dine klienter og tinglyst ?

Ejendommen er overtaget af din klient pr. 01.12.2010, f.s.v. angår risikoen og forsikring af ejendommen jfr. den indgåede købsaftale.
Køber mødtes på denne dag med [REDACTED] på ejendommen med henblik på overdragelse.

Overdragelse af ejendommen kunne ikke lade sig gøre, selvom ejendommen reelt er overtaget af køber, idet denne ikke havde opfyldt købsaftalens §11, hvorfor nøglerne ikke er udleveret til din klient. Bemærk, der mangler stadig købernes signering af skødet samt bekræftelse på at der er tegnet forsikring på ejendommen –er dette sket nu ?

Ejendommen er ikke opvarmet ? er dette et ønske fra din klients side ? her kan være fare for at ejendommen frostspringer
med ekstra udgifter til følge for din klient.

Vi er i besiddelse af nøgler til ejendommen, og såfremt din klient ønsker at få sat varme på ejendommen, er han meget velkommen
til at kontakte os, vi vil gerne være behjælpelige med at give køber adgang til ejendommen, så der kan komme varme på.

Må jeg høre fra dig snarest.

Den 22. december 2010 afhentede klagerens kone nøgler til ejendommen hos indklagede. Efter ankomst til ejendommen konstateredes det, at ejendommen henstod uopvarmet og angiveligt havde gjort det i længere tid, således at der var frost indvendigt på ruder og vandhanerne ikke fungerede. Der blev foretaget fornødne og mulige afhjælpningsforsøg ligesom der blev tilkaldt professionel hjælp. Et VVS firma konstaterede flere frostsprængninger og vurderede udbedringen til 30.000 kr.

Den 23. december 2010 orienterede klagerens advokat indklagede og sælgeren om situationen.

Sælger meddelte den 23. december 2010, at de var uvidende om, at dispositionsdatoen var udskudt, da nøglerne var afleveret til indklagede umiddelbart inden den 1. december 2010. Sælgeren henviste af denne grund til indklagede med henblik på erstatning.

Indklagede svarede den 27. december 2010, at risikoen for ejendommen var overgået til klageren den 1. december 2010 og at ejendommen var skadefri på dette tidspunkt. Endvidere meddelte indklagede, at sælger havde tilbudt at forlige sagen ved at godskrive 20.000 kr. til klager.

Klageren indgav stævning til retten den 27. december 2010. Den 9. maj 2011 blev der indgået forlig, således at sælger, klager og indklagede betalte 1/3 af det påstævnte beløb hver.

Parternes bemærkninger:

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler umiddelbart inden den 1. december fik udleveret nøgler til ejendommen af sælger velvidende, at der ikke kunne ske overtagelse af ejendommen til køber denne dag.

Det var sælgers manglende adkomst til ejendommen og manglende mulighed for at levere betinget skøde, der medførte at dispositionsdagen blev udskudt til den 22. december 2010. Uanset om huset var klagers eller sælgers i perioden fra den 1. til 22. december 2010, handlede indklagede ejendomsmægler på en sådan måde, at ejendommen blev udsat for fare på grund af manglende opsyn.

Indklagede ejendomsmægler udleverede først nøglerne til klagers kone den 22. december 2010 kl. 16. Indklagede har ikke oplyst klager om, at sælger ikke længere havde adgang til ejendommen og indklagede har ikke oplyst sælgeren om, at nøglen ikke var overdraget til klageren. Det er således kun indklagede ejendomsmægler, der har haft disposition over ejendommen fra 1. december til 22. december 2010, hvor ejendommen har stået uden varme og er blevet påført frostskafer.

Indklagede ejendomsmægler har ikke givet meddelelse til hverken sælger eller klager, således at der kunne indgås en aftale om at føre tilsyn med huset i perioden.

Indklagede ejendomsmægler har ikke foretaget det fornødne for at sikre, at huset forblev opvarmet i en periode med meget hård frost og indklagede er i hvert fald på et tidspunkt i perioden blevet bekendt med at huset henstår uopvarmet uden at foretage sig noget i den anledning.

Klageren er ikke enig i at han burde have reageret som nabo til ejendommen. Klager havde ikke nøgler eller adkomst til ejendommen og havde ikke anledning til at tro at huset ikke blev holdt under opsyn. I øvrigt var der tale om indvendige skader, der ikke kunne ses udefra.

Klager havde ikke i sinde at rive ejendommen ned, hvilket indklagede måtte være klar over, idet indklagede mødtes på ejendommen med klageren den 1. december 2010 med henblik på, at en maler kunne besigtige ejendommen for at afgive tilbud.

Indklagedes udtalelse om at ejendommen var i ringe stand og med dødsboklausul var kritisabel, og stod i øvrigt i kontrast til tilstandsrapportens oplysninger om, at vedligeholdelsesstanden var over middel.

Indklagede har bl.a. anført, at det ene og alene er forhold, der kan henføres til klagers mangelfulde opfyldelse af købsaftalen, at nøglen ikke udleveres på den i købsaftalen fastsatte overtagelsesdag.

Indklagede har gentagne gange inden 1. december 2010 rettet henvendelse til klageren og dennes advokat med henblik på at kunne overdrage ejendommen.

Indklagede var ikke vidende om, at ejendommen ikke kunne overdrages den 1. december 2010. Sælgeren afleverede nøglen til indklagede et par dage før den 1. december 2010 og på dette tidspunkt havde klageren stadig et par dage til at bringe handlen på plads.

Ejendommen blev gennemgået med klageren på den aftalte overtagelsesdag 1. december 2010, hvor der var varme på ejendommen.

Klageren boede lige overfor ejendommen og i en periode med usædvanlig hård frost, kunne klageren have rettet henvendelse til sælgeren eller indklagede for at tilse ejendommen.

Klageren var klar over, at nøglerne ikke kunne udleveres, idet dette blev aftalt ved gennemgangen af ejendommen den 1. december 2010.

Klageren havde på trods af gentagne henvendelser og mails fra indklagede været ca. 3 uger om at opfylde den indgåede købsaftale efter overtagelsesdagen.

Klageren har købt en ældre ejendom i ringe stand med dødsbo/fraskrivelsesklausul og har overfor indklagede mundtligt givet udtryk for at han nok ville rive ejendommen ned.

Indklagede var på ejendommen den 21. december 2010, hvor det blev konstateret, at fyret var gået ud. Klageren havde på dette tidspunkt endnu ikke opfyldt købsaftalen, idet der ikke var tegnet forsikring for den købte ejendom. Forsikringen blev først tegnet af klageren den 22. december 2010.

Skaden blev konstateret den 23. december 2010, hvor klager urimeligt krævede en afklaring i løbet af 2 timer og ellers truede med stævning. De fleste mennesker i Danmark var gået på juleferie på dette tidspunkt.

Da skaden blev konstateret, fremkom klagers advokat med et forslag om deling af udgiften til afhjælpning af skaden. Indklagede og sælgeren tilbød betaling af 2/3 af beløbet.

I forbindelse med udbedring af skaderne, medbragte indklagede selv en autoriseret VVS-installatør, der oplyste at problemet formentlig var at ekspansionsbeholderen var uisoleret og stod på et uisoleret loft, hvor den var frosset til. Dette oplyste klageren, at hans egen VVS-installatør ligeledes havde gjort opmærksom på.

Indklagede kan ikke drages til ansvar for at oliefyret gik ud og i følge installatøren ville beholderen være frosset selvom ejendommen havde været opvarmet.

Bemærkningerne fra indklagede ejendomsmægler er også afgivet på vegne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af købsaftalen, at overdragelsesdagen er den 1. december 2010. I henhold til købsaftalens pkt. 11 overtager køber risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen.

Det fremgår af sagen, at indklagede havde oplyst sælger om, at overtagelse af ejendommen fandt sted den 1. december 2010 og, at risikoen for ejendommen overgik til køber denne dag.

Det fremgår endvidere af sagen, at klager den 22. december 2010 havde underskrevet skødet, overført købesummen og tegnet forsikring. Det var ligeledes denne dag, at klager fik overdraget nøglen til ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler var den eneste af parterne, der var vidende om, at klager, der havde overtaget risikoen for ejendommen den 1. december, først havde adgang til ejendommen den 22. december 2010.

Af lov om omsætning af fast ejendom § 13 fremgår det, at formidlerens skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Under oplysninger må høre forhold som det foreliggende, hvor hverken sælger eller klager har været i stand til selv at varetage sine interesser.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat sin oplysningspligt efter lov om omsætning af fast ejendom § 13, og som følge af ovenstående forhold tildes indklagede en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3, og § 29 b, stk. 1.

Der findes ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar i sagen, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Det har ingen betydning for kendelsen, at parterne har indgået forlig.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildes en advarsel.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, PP, frifindes.

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

Mikael Sjöberg