

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2013

blev der i sag 194-2012

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 29. september 2012 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke loyalt at oplyse om, at der alligevel ikke kom en fransk altan i en lejlighed, som klager var ved at købe, samt ved at oplysninger i købsaftalen ikke stemte overens med andelsboligforeningens overdragelsesaftale.

Sagens omstændigheder:

Den 31. juli 2012, får klager fremvist ejendommen [adresse], [by].

Den 1. august 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvori der var vedhæftet to filer benævnt: "Primære dokumenter pr 3.7.2012" og "Supplerende dokumenter pr 3.7.2012".

Heri var der medsendt: Andelsboligskema, referat ordinær generalforsamling 2012, årsrapport 2011, vedtægter, BBR- meddelelse, kommunalt oplysningsskema, oplysninger om jordforurening, ejendomsvurdering, tingbogsattest, energimærke og lokalplan 45.

Samme dag den 1. august 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvoraf det fremgik:

"Du får lige en ny salgsopstilling så der ikke er tvivl om, at det er en fransk altan".

Der var endvidere vedhæftet en salgsopstilling, hvoraf det fremgik:

"...herunder 3 lyse værelser/stuer hvoraf den ene snart får fransk vestvendt altan".

Den 4. august 2012 fremsendte klager et bud på lejligheden til indklagede. Budet løb på kr. 1.361.500. Indklagede videregav dette bud til sælger.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. august 2012 fremsendte indklagede en købsaftale til klager med overtageelse 1. oktober 2012 og til en pris på kr. 1.361.500.

Det fremgik bl.a. af købsaftalen pkt. 12:

"Forbedringer er anslået af ejendomsmægler, kr. 197.616.

[...]

Køber har fået udleveret følgende bilag:

Primære dokumenter pr. 8.8.2012, herunder:

[...]

Supplerende dokumenter pr. 8.8.2012, herunder:

[...]

- *Udkast, foreningens overdragelsesaftale "aftale om salg af andel"*
- *Tegningsmateriale – XX".*

Samme dag fremsendte klager en e-mail til indklagede hvoraf det bl.a. fremgik:

*"Den her mail kan betragtes som et tillæg til købsaftalen. Jeg underskriver handlen med følgende ændringer og forbehold til vilkårene i købsaftalen: [...]
- YY skal godkende handlen"*

Klager vedhæftede endvidere en underskrevet kopi af købsaftalen.

Den 16. august 2012 fremsendte klagers rådgiver et brev til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Som juridisk rådgiver for køber af ovennævnte andel, [..klager..], kan jeg hermed meddele, at jeg har gennemgået den fremsendte købsaftale og de i købsaftalen nævnte og medsendte dokumenter.

[...]

7. Følgende bilag mangler:

- *Tilstandsrapport på bygningen, såfremt en sådan er udarbejdet*
- *Ejendommens forsikringspolice inkl. Forbehold og vilkår*
- *Ejendommens husorden"*

Indklagede accepterede klagers rådgivers bemærkninger og fremsendte den 21. august 2012 en endelig købsaftale, som også var underskrevet af sælger.

Den 27. august 2012 var handelen endelig, men der forelå ikke en underskrevet overdragelsesaftale fra andelsboligforeningen.

Den 10. september 2012 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Der er et "lille problem" med lejligheden på [...]. Det drejer sig om altanprojektet. Læs gerne de to mails nedenfor og meld venligst tilbage [...]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgik af vedhæftede e-mails:

"I den oprindelige salgsoptstilling stod der, at der ville komme en altan. Den 1. august ændrede mægleren det til en fransk altan. Han skrev: "Du får lige en ny salgsoptstilling så der ikke er tvivl om, om det er en fransk altan."

I de primære dokumenter fra 1. august står der kvistaltan.

[...]

I august fortalte formanden [...], at der var tale om et stort vindue.

Den 8. september fortalte [...] at der bliver tale om et stort vindue, som kommer ca. 30 cm over gulvet. Lige nu er det vist 1,2 meter over gulvet.

Den 10. september fortæller (...), som har behandlet byggesagen på [kommune] at kvistene går langt ud mod kanten. Normalt er der ca. 5 tegl foran. Man kan bygge kvisten om, så man lægger den længere tilbage. Derved laver man en lille plads foran kvisten. Det skal dog stadig ligne kviste.

Den 10. september fortæller byggerådgiveren [...] fra XX, at det bliver sandsynligvis et 10-15 cm. Højere vindue. Der kommer gitter og platte (?) ude foran det skrå område(?). Vinduet bliver kun marginalt større. At trække kvisten tilbage er for sent. [...] Hvis der er en grund til at det nuværende vindue ikke er større, så bliver det ikke større!"

Den 10. september 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Hej [klager], jeg gjorde udtrykkeligt opmærksom på at jeg ændrede til fransk altan netop så der ikke var tvivl om, at det ikke var en "rigtig" altan. Først videregav jeg oplysninger fra sælger (altan), derefter oplysninger fra entreprenøren (fransk altan).

Samme dag fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det fremgik:

"Det er rigtig, men problemet er, at det ikke engang bliver en fransk altan. Det bliver et vindue, der muligvis bliver fra 10-15 cm. større. Worst case 0 cm. større."

Senere samme dag fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvoraf det fremgik:

"Jeg kender intet til det her – hvor har du oplysningerne fra?"

Den 18. september 2012 fremsendte klagers rådgiver et brev til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

"På vegne [klager], skal jeg fastholde følgende krav for handlens videre gennemførelse;

- 1. sælger indestår for at der opsættes fransk altan*
- 2. I tilfælde af at ovenstående ikke kan lade sig gøre, skal køber have et forholdsmæssigt afslag i prisen på kr. 50.000,00 – hvilket fratrækkes købesummen alternativt det deponerede beløb.*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

3. *Såfremt ingen af de ovenstående punkter kan opfyldes, bortfalder handlen, uden at parterne er hinanden noget skyldigt og køber stilles som om handlen ikke var indgået"*

Den 20. september modtog klager en e-mail fra bestyrelsen i andelsboligforeningen, hvoraf der var vedsendt en kopi af en e-mail sendt til indklagede fra andelsboligforeningen. Det fremgik bl.a. heraf:

"Køber af lejligheden har rettet henvendelse til bestyrelsen og ønsket information om de ændringer der kommer til at sker på femte sal ifb. altanprojektet. Vores formand har mundtligt forklaret køber om projektet, og oplyst køber om, at bestyrelsen vil sende de tegninger vi har til sælgers ejendomsmægler. Vi beder dig være behjælpelig med at videregive informationen til køber.

[...]

Vedhæftet er tegning af den løsning, som XX etablerer. Sælger oplyser, at han har fremsendt tegningen til realmæglerne omkring den 25/6 2012."

Den 20. september 2012 blev der udarbejdet en vurderingsrapport af lejligheden.

Den 25. september 2012 fremsendte indehaveren af (...) (indklagedes arbejdsgiver) et brev til klagers rådgiver. Det fremgik bl.a. heraf:

"Jeg henviser til Deres brev af 18. ds. vedr. ovennævnte ejendomshandel. Deres brev har været forelagt sælgerne af andelslejligheden, og jeg skal herved meddele Dem, at ingen af Deres 3 forslag kan tiltrædes.

Sælger fastholder, at handlen er endelig jf. Deres godkendelsesmail fra [...] af 27. august 2012. Forinden godkendelse, har såvel køber som [..indklagedes rådgiver..] modtaget alle relevante og foreliggende dokumenter – herunder skitse af vinduespartiet."

Den 26. september fremsendte bestyrelsen en e-mail til både klager, klagers rådgiver og indklagede. Det fremgik bl.a. heraf:

"Da bestyrelsen ikke har modtaget foreningens overdragelsesaftale retur i underskrevet stand af køber og sælger, kan bestyrelsen ikke godkende overdragelse af andel [...] pr. 1. oktober 2012. Endvidere er vi blevet bekendt med, at der er en tvist mellem køber og sælger. Bestyrelsen kan på denne baggrund ikke iværksætte berigtigelse af handlen og indfrie sælgers lån. Købers deponering af kr. 1.360.000 indestår på deponeringskonto i foreningens navn i [...] indtil der foreligger bindende forlig mellem køber og sælger.

Den 26. september 2012 fremsendte klagers rådgiver en e-mail til indklagede og indklagedes arbejdsgiver, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Køber har meddelt mig at han ophæver handlen på grund af en væsentlig mangel, idet han ser den manglende (franske) antal for tilsikret i udbudsmaterialet og købsaftalen.

Sælger skal inden 5 dage fra d.d. meddele [..andelsboligforeningen..], at den deponerede købesum skal tilbagebetales til køber."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samme dag fremsendte indklagedes advokat en e-mail til klagers rådgiver, hvoraf det fremgik:

"I forlængelse af Deres brev af 18. september 2012, hvor De varsler en ophævelse af handlen d.d., medmindre Deres klient modtager et afslag i købsprisen på kr. 50.000. Skal jeg venligst anmode om Deres klients endelige stillingtagen, idet jeg allerede nu skal meddele, at en ophævelse vil blive betragtet som uberettiget og videre, at der straks herefter vil blive forsøgt dækningssalg (tabsbegrænsning), og videre at en eventuel lavere salgspris, grundet salgets hastende karakter, kan medføre et differencetab for min klient, hvilket vil blive videreført overfor Deres klient sammen med ligge- og driftsomkostninger samt rentekomkostninger, indtil andelen bliver solgt."

Den 5. oktober 2012 blev der underskrevet en overdragelsesaftale fra andelsboligforeningen.

Det fremgik heraf, at forbedringer ifølge udarbejdet vurderingsrapport var kr. 172.020.

Klager underskrev overdragelsesaftalen med teksten: "Jeg underskriver i protest".

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede bevidst har givet urigtige oplysninger, idet han først skrev altan i salgsopstillingen og derefter fransk altan. Dernæst at indklagede benægtede kendskabet til tegningerne af byggeplanerne, selvom han havde fået disse tegninger allerede i slutningen af juni 2012.

Klager har derudover anført, at indklagede påstår at have fremsendt tegningen, men at indklagede ikke har kunnet dokumentere, at han har fremsendt det. Klager har ikke modtaget tegningen, hvilket hans webhotel har dokumenteret.

Klager har dernæst oplyst, at bestyrelsen skriver til indklagede den 13. september 2012 og oplyser, at han skal videregive de tegninger, de har til køber. Indklagede undlader at fremsende disse tegninger.

Klager har endvidere anført, at tallene for forbedringer i købsaftalen (kr. 197.616) ikke stemte overens med de reelle tal som oplyst i vurderingsrapporten (kr. 172.020).

Klager har desuden anført, at indklagede ikke har sørget for, at overdragelsesaftalen var udfyldt korrekt.

Klager har dernæst oplyst, at han godt er klar over, at indklagede er sælgers mand, men at han burde have fået alle de væsentlige oplysninger og dokumenter.

Indklagede har bl.a. anført, at klagers rådgiver har godkendt købsaftalen og handlens dokumenter. Tegningen fremgår af købsaftalens oversigt over bilag, men klagers rådgiver har ikke oplyst, at tegningen manglede. Det er således klagers rådgiver, der har lavet en fejl.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har derudover oplyst, at den optimale situation er, at alle forhold vedr. en lejlighed og en andelsboligforening er afklaret på både udbudstidspunktet og handelstidspunktet, men sådan er det bare aldrig. Løbende kommer der nye oplysninger, og forholdene bliver afklaret, hvilket indklagede loyalt videregiver efterhånden, som de kommer ind. Indklagede har herved valgt at navngive deres dokumentsæt med dato, netop for at undgå at modparten overser dokumenter.

Indklagede har dertil anført, at det hele drejer sig om, at klager vil ud af handlen.

Indklagede har dernæst oplyst, at køber efterfølgende kontaktede hhv. andelsboligforeningen, entreprenør og kommunens byggesagsafdeling og fremfører derefter, at han ikke mente, at der kom en altan/fransk altan, og at han derfor ville hæve handlen. Det skal bemærkes, at der i tegningsmaterialet står anført, at der er en ubekendt, som gør, at det ikke endeligt kan afgøres, hvilke muligheder for endelig udformning der er, førend byggeriet er i gang.

Indklagede har endvidere oplyst, at klager modsatte sig ekspeditionen af handlen, ved ikke at ville underskrive overdragelsesaftalen og fremfører, at der er uoverensstemmelser imellem den og købsaftalen. Der er i købsaftalen taget forbehold for, at der kan være uoverensstemmelser imellem ejendomsmæglerens købsaftale og foreningens overdragelsesaftale.

Indklagede har derudover anført, at lejligheden blev afleveret til køber den 14. oktober 2012, og at køber ved overdragelsen ikke ønskede at modtage nøgler eller underskrive formularen for nøgleudlevering/aflæsning.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 14, skal en formidler i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betrykkende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnet lægger på baggrund af de modtagne oplysninger til grund, at indklagede ikke har fremsendt det manglende dokumentsæt benævnt "*Supplerende dokumenter pr. 8.8.2012*", og at klager således ikke har modtaget tegningsmaterialet fra XX.

Nævnet finder, at det forhold, at der ikke kommer en fransk altan alligevel, er et forhold af så væsentlig betydning for handlen, at indklagede burde have oplyst klager omkring dette forhold løbende i forhandlingen, herunder at have fremsendt de manglende dokumenter.

Klagers rådgiver har dog gennemgået købsaftalen og dertil hørende dokumenter og har ikke set og gjort opmærksom på, at der manglede oplysninger for handlen. Dette forhold ændrer dog ikke ved, at indklagede burde have sørget for, at så væsentlige dokumenter blev fremsendt til klager.

Indklagede har således handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 14.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

For så vidt angår tallene i købsaftalen, der ikke stemte overens med de reelle tal som oplyst i vurderingsrapporten, så er vurderingsrapporten først bestilt d. 20. september 2012. Indklagede har således ikke haft de nøjagtige oplysninger ved udarbejdelsen og underskrivelsen af købsaftalen og har også oplyst, at de tal, der er anført, er anslået. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, at de to tal ikke stemmer overens.

På baggrund af, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 14, tildeles indklagede en bøde på kr. 25.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, tildeles en bøde på kr. 25.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg