

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. januar 2014

I sag 202-2012

KK

mod

Ejendomsmægler PP

og

Ejendomsmæglervirksomheden AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 3. december 2012 har KK indbragt ejendomsmægler PP og ejendomsmæglervirksomheden AA for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik, ved at give vildledende rådgivning vedrørende fordele og ulemper ved tilstandsrapporter og eltjek, og ved at udøve ubehørigt pres på klager.

Sagens omstændigheder:

Klager indgik den 18. juni 2012 en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejendom.

Samme dag underskrev klager blanketten "Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie". Det fremgik af denne blanket, at klager ønskede at bruge reglerne om tilstandsrapport m.v. I salgsbudgettet var der endvidere medtaget udgifter til tilstandsrapport, energimærke og el-rapport.

Ejendommen blev udbudt til kr. 595.000,-

Klager modtog et bud på ejendommen på kr. 500.000,- og indklagede kontaktede efter aftale med klager, realkreditinstituttet, hvor klager havde lån i ejendommen.

Den 18. juli 2012, fremsendte realkreditinstituttet et brev til indklagede, hvori det bl.a. fremgik:

"[...] godkender, at ejendommen udbydes til salg på følgende betingelser i henhold til salgsbudget af 10. juli 2012.

1. Ejendommen sælges til en kontantpris på 500.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

[...]

9. Det er en betingelse, at sælger underskriver gældsbrief om underskuddets anerkendelse og afvikling. Når ejendommen er solgt, og [...] har accepteret købsaftalens vilkår, vil vi fremsende gældsbrief, som du bedes indhente sælgers underskrift på".

Klager indgik den 3. september 2012 en købsaftale om salg af ejendommen til en pris på kr. 500.000,- med overtagelse 1. oktober 2012.

Det fremgik endvidere af købsaftalen, at der ikke var udarbejdet tilstandsrapport.

Det fremgik bl.a. af købsaftalens pkt. 16:

"Ansvarsfraskrivelse. Ejendommen sælges uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel. Køber har nøje gennemgået ejendommen med håndværkskyndig rådgiver, og køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsaftalen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse".

Af salgsprovenuet, som hører til købsaftalen, fremgår det, at klager ved salget til 500.000 kr. ville få et underskud på 174.596,31 kr. I opgørelse fra realkreditinstituttet er underskuddet opgjort til 158.326,27 kr.

I gældsbrief fra realkreditinstituttet om bl.a. rente- og afdragsfrihed frem til 1. februar 2013 er restgælden opgjort til 187.000 kr.

I oktober 2012 tog klager kontakt til en advokat, da han ikke mente, han havde fået korrekt rådgivning i forbindelse med salget af ejendommen.

Den 13. november overførte indklagede 20.000 kr. til klagers advokats klientkonto.

Den 20. december 2012 skrev klagers advokat, at pengene fra salg af indbo og checken til klager var på vej til denne.

Der er i sagen fremlagt et brev fra realkreditinstituttet af den 18. juli 2012 til indklagede. Det er omtvistet, om klager har fået dette brev forevist, før den dag da klager underskrev.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har via sin søn og datter bl.a. anført, at klager blev oplyst, at denne ville blive gældfri ved handlen.

Klager har oplyst, at der ved salget af ejendommen, ville blive et underskud, hvorfor klager aftalte med indklagede, at indklagede ville kontakte realkreditinstituttet. Indklagede vendte herefter tilbage og oplyste, at realkreditinstituttet havde accepteret salgsprisen og den gæld, der måtte blive.

Klager har endvidere anført, at indklagede oplyste, at det var bedre at sælge, selvom der ville komme et underskud end at ophøre med betalingerne, hvilket ville betyde, at ejendommen ville blive solgt på tvangsauktion. Indklagede oplyste, at klager, som ikke ejede noget, og som var pensionist, ikke ville komme til at afdrage på nogen gæld. Det var klagers opfattelse, at klager kun ville komme til at betale, hvis han pludselig fik penge eller ved klagers død. Da ejendommen var solgt, modtog klager et brev fra realkreditinstituttet om, at klager skulle betale kr. 2000 om måneden i 12 år for at afdrage gælden.

Klager har endvidere anført, at indklagede har haft en dobbeltrolle ved salget, da indklagede såvel formidlede salget for klager, og havde en samarbejdsaftale med realkreditinstituttet

Klager har endvidere oplyst, at indklagede har udnyttet klagers alder og svagelighed til at presse et salg igennem til en pris, der gav så stort et tab, at det ville have været en bedre forretning, hvis klager var blevet boende i huset.

Klager har endvidere anført, at indklagede og køber var kammerater, og at indklagede ikke loyalt har levet op til sine pligter som formidler for klager.

Klager har endvidere oplyst, at hvis brevet om gældsanerkendelse var blevet præsenteret for klageres børn, var salgsprisen ikke blevet accepteret. Indklagede vidste, at klager helst ville rådføre sig med sine børn, men valgte at møde op med købsaftalen om formiddagen, hvor børnene ikke kunne være til stede.

Klager har endvidere anført, at indklagede har givet vildledende oplysninger om reglerne vedrørende tilstandsrapport. Indklagede rådede klager til ikke at lade udarbejde tilstandsrapport under henvisning til, at købers mand og øvrige familie var håndværkere. Indklagede anbefalede en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, og sagde, at klager jo alligevel ikke havde nogen penge, hvis køber efterfølgende skulle rejse krav.

Klager har endvidere anført, at betaling i medfør af aftale med køber om salg af indbo ikke er sket.

Klager har endvidere anført, at indklagede betalte tilgodehavender i medfør af refusionsopgørelsen og aftale om salærrabat direkte til realkreditinstituttet i stedet for direkte til klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har til sidst oplyst, at indklagede har tilbudt penge "under bordet" i form af en 25 % rabat uden om refusionsopgørelsen til realkreditinstituttet og at den salærrabat, som klager var blevet lovet, ikke blev udbetalt direkte til klager.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klager og dennes datter allerede ved indgåelsen af formidlingsaftalen var gjort opmærksom på, at ejendommen var overbelånt. Indklagedes aftale med realkreditinstituttet var begrænset til henvisning af låntagere. Indklagede har derfor på intet tidspunkt givet udtryk for, at klager ville blive gældfri med købsaftalen.

Indklagede afviser at skulle have haft en dobbeltrolle og afviser at have givet løfte om at kunne forhandle sig til, at klager kunne blive gældfri, eller forhandle hvordan gælden skulle afvikles. Indklagede har derimod oplyst om sine erfaringer med kreditforeninger, herunder at det var betalingsevnen, der afgjorde størrelsen af betaling per måned. Desuden tog indklagede to gange kontakt til realkreditinstituttet med henblik på at opnå en betalingsordning, der kunne accepteres af begge parter.

Indklagede har desuden anført, at indklagede ikke rådede klager fra at få udarbejdet tilstandsrapport, eltjek og ejerskifteforsikring, tværtimod oplyste indklagede, at klager ikke ville være så godt stillet, især da køber, som var håndværker, gennemgik ejendommen grundigt. Indklagede har i øvrigt oplyst, at denne slags udgifter ville blive medtaget i den samlede opgørelse til realkreditinstituttet.

Indklagede har derudover oplyst, at klager var til stede, da køberne så på ejendommen, og at klager selv fortalte om sin situation. Desuden var køberne naboer til klager, og de kendte allerede til klagers forhold.

Indklagede har endvidere anført, at indklagede har gået i skole med køber i 1964 og 1965, men har ikke haft kontakt med køber siden. Derfor betragtede indklagede det ikke som et problem.

Indklagede har dernæst oplyst, at klager selv havde forlangt kr. 25.000, som skulle være udenfor købsaftalen, hvilken indklagede havde afvist at være med til. I stedet havde indklagede forslået et eventuelt salg af indbo.

Indklagede har herudover anført, at indklagede ikke pressede, men oplyste, at der kun var få købere på markedet, og at køberne også så på et andet hus.

Indklagede har til sidst oplyst, at klager blev enig med køberne om en pris for indbo på kr. 20.000,00, som blev betalt til indklagede. Beløbet er overført til klagers advokat den 13. november 2012.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Det følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (forbrugerbeskyttelsesloven) § 2 stk. 1-4, at sælgeren af en bolig kan blive ansvarsfri fra det 10-årige ansvar i medfør af Bekendtgørelse af lov om forældelse af fordringer (forældelsesloven), inden købstilbud præsenteres for bl.a. tilstandsrapport og elinstallationsrapport.

Det følger af forbrugerbeskyttelsesloven § 21a, at en sælger ikke kan indføje en generel ansvarsfraskrivelse, hvis sælger kunne have fået samme beskyttelse ved at anvende huseftersynsordningen. Disciplinærnævnet finder, at ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen netop er en generel ansvarsfraskrivelse.

Huseftersynsordningen er frivillig for en sælger, men da klager efter det oplyste er pensionist med begrænsede midler og indtægt, er det særligt vigtigt, at han er blevet oplyst om betydningen af at fravælge ordningen.

Der er uoverensstemmelser mellem parterne om udstrækningen af indklagedes rådgivning.

Disciplinærnævnet finder det alligevel kritisabelt, at indklagede har formuleret og indføjet en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen. Det må have stået klart for indklagede, at klager næppe ville kunne støtte ret på en sådan klausul.

Disciplinærnævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have haft andet end de almindelige aftaler om henvisning af låntagere med realkreditinstituttet. Disciplinærnævnet finder derfor ikke anledning til kritik på dette punkt.

Disciplinærnævnet finder det heller ikke godtgjort, at indklagede skulle have misbrugt information om klager, eller at oplysningen om klagers hustrus sygdom har ført til en lavere salgspris. Disciplinærnævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at et eventuelt kendskab til køberne skulle have haft indflydelse på salgspris eller indklagedes handlinger.

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klager om salær, og derfor kan Disciplinærnævnet ikke tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skulle have tilbudt rabat "under bordet", eller om indklagede har tilbagebetalt 25 % af salæret.

Disciplinærnævnet finder det ikke godtgjort, at indklagedes fremgangsmåde i forbindelse med refusionsopgørelsen skulle have været anderledes.

Der er uoverensstemmelser mellem, hvad parterne mener, at der er blevet sagt og lovet inden salget af klagers ejendom og i forbindelse med underskrivelse af købskontrakten.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der foreligger en lydfil samt en udskrift af samme, som dog ikke til fulde dokumenterer, at indklagede skulle have lovet klager, at denne ville være gældfri efter salget.

Det er dog ubestridt, at klager har været meget afhængig af sine børns holdning og mening vedrørende diverse forhold og oplysninger i salgsprocessen. Indklagede valgte at bede klager om at underskrive på et tidspunkt, hvor klagers børn havde svært ved at være til stede.

Disciplinærnævnet finder anledning til at udtale kritisere dette.

Efter en samlet vurdering finder nævnet imidlertid ikke, at den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, AA, har overtrådt reglerne om god ejendomsmæglerskik i et sådant omfang, at virksomheden kan ifalde et ansvar efter lov om omsætning af fast ejendom.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler PP, og ejendomsmæglervirksomheden AA, frifindes.

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

Mikael Sjöberg