

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2014

blev der i sag 234-2013

Andelsboligforeningen KK v/MM

mod

NN

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 24. september 2014 har Andelsboligforeningen KK v/MM indbragt ejendomsmægler NN for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ved at have bedt andelsboligforeningen om at se bort fra en bestemmelse i andelsboligforeningens vedtægter med henblik på at fremme et salg af en andelsbolig.

Sagens omstændigheder:

Andelsboligforeningen har på generalforsamling vedtaget et sæt vedtægter, der skal gælde for foreningen og dens medlemmer.

§ 15.2 af disse vedtægter lyder:

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage for overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

En andelsbolig havde været til salg i 1021 dage. Nogle interesserede købere havde henvendt sig til indklagede, og der blev skabt kontakt til andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen rettede henvendelse til de potentielle købere, som indklagede havde præsenteret, og bad dem om et møde, hvorunder køberne skulle underskrive en garanti og betale 10.000 kr.

Da indklagede fik denne information, skrev hun til klager og oplyste, at foreningen dermed risikerede at skræmme køberne væk og tilføjede, at for at fastholde købere måtte sælgere udvise fleksibilitet. Indklagede foreslog, at sælgeren af andelsboligen i stedet betalte de 10.000 kr., og at foreningen kunne lade beløbet indgå i refusionsopgørelsen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Senere samme dag svarede andelsboligforeningens formand og gjorde opmærksom på, at købernes overtagelsesdag ville være den 20. september 2013, hvorefter de ville indtræde som andelshavere, men da de først ville skulle betale købesummen den 1. november 2013, var det ifølge vedtægterne nødvendigt at få en sikkerhedsstillelse/ bankgaranti og få indbetalt 10.000 kr. som depositum.

Formanden oplyste, at det nævnte møde ikke havde til hensigt at skræmme, men udsprang af hensynet til de øvrige andelshavere, og desuden ville foreningen få lejlighed til at byde køberne velkommen.

Indklagede skrev den 23. september 2013 til andelsboligforeningen og anmodede foreningens bestyrelse om snarest at underskrive købsaftalen, idet hun gjorde opmærksom på, at køberens fortrydelsesret først startede, når begge parter i aftalen havde underskrevet.

Derudover henviste indklagede til vedtægternes § 15.2 og påpegede, at den pågældende lejlighed havde været til salg i 1021 dage, at alle sælgere måtte være fleksible, og at dette især gjaldt for andelsboliger. Indklagede fremførte endvidere, at det, at foreningen fraveg enkelte punkter i denne handel, ikke var ensbetydende med, at det dannede præcedens for fremtidige handler.

Indklagede anbefalede derfor, at foreningen fraveg § 15.2, da der var en risiko for, at køberen ellers ville springe fra.

Formanden indgav herefter en klage til Disciplinærnævnet på vegne af foreningen.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at tilsidesætte andelsboligforeningens vedtægter, som er vedtaget af generalforsamlingen for at fremme salget af en af foreningens andelsboliger.

Klager har endvidere anført, at køberne havde oplyst under mødet med bestyrelsen, at de ikke var blevet orienteret om foreningens vedtægter og derfor ikke var bekendt med, at der skulle foreligge en bankgaranti, eller at købesummen skulle erlægges inden overtagelsesdato.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede:

Indklagede har afvist og anført, at hun stiller sig uforstående over for klagen, idet hun udelukkende har fremsat forslag til foreningens bestyrelse, og at dette er sket i samråd med Dansk Ejendomsmæglerforening (DE).

Indklagede har endvidere anført, at det lykkedes for hende at få solgt lejligheden, også uden at vedtægterne blev fraveget.

Indklagede har endvidere anført, at hun ikke var blevet oplyst om, at bestyrelsen selv har fraveget kravet om depositum på 10.000 kr. Denne oplysning er først kommet frem under sagens behandling.

Indklagede har endvidere anført, at hun heller ikke var blevet oplyst om, at bestyrelsen havde haft kontakt til købernes bank. Denne oplysning er også først kommet frem under sagens behandling.

Indklagede har bestridt, at køberne ikke skulle have haft kendskab til vedtægterne, da hun havde udleveret disse ved første fremvisning samt gennemgået dem i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen.

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.

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

Det følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 5, at erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen, og at aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, jf. § 6, stk. 3.

En købsaftale skal forelægges andelsboligforeningens bestyrelse til godkendelse, den såkaldte forelæggelsespligt, hvilket følger af lovens § 6, stk. 6.

Det er en bestyrelsesbeføjelse at godkende erhververen, og det er bestyrelsens pligt at sikre sig, at den potentielle køber har betalingsevne og -vilje.

Nævnet har endvidere lagt til grund, at andelsforeningens vedtægter § 15.2 er besluttet for at nå netop dette mål. Denne fremgangsmåde til at søge at begrænse tab for de øvrige andelshavere er en generel og objektiv – og derfor saglig – begrundelse.

Ifølge klager har indklagede har forsøgt at foranledige andelsboligforeningens bestyrelse til at tilsidesætte en lovlig bestemmelse, der er vedtaget af generalforsamlingen i medfør af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. En tilsidesættelse ville imidlertid medføre risiko for sælger af andelsboligen og for foreningens økonomi og dermed en risiko for, at de øvrige

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

andelshavere kunne lide tab. En sådan handling er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede hævder, at hun udelukkende har fremsat forslag til foreningens bestyrelse. Det er således omtvistet, hvad der er passeret, og på den baggrund frifinder nævnet indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, NN, frifindes, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg