

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. februar 2009

blev der i sag 72-2008

KK

mod

Ejendomsmægler MM

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved e-mail af 17. oktober 2008 har KK indbragt ejendomsmægler MM for Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere.

Klager påstår, at indklagede ikke har udøvet sin undersøgelsespligt og oplysningspligt i henhold til lov om omsætning af fast ejendom §§ 13 og 14 vedrørende en forestående entreprise på en ejendom, hvor klager havde købt en lejlighed.

### Sagens omstændigheder:

Klager underskrev den 9. august 2007 købsaftale på en ejerlejlighed i en mindre ejerforening med overtagelse den 1. september 2007.

Ejerforeningen havde afholdt generalforsamling den 17. april 2007. Det fremgår af et udateret referat, at der bl.a. var vedtaget følgende:

*..." B forslag 2 og 3: vinduerne mod syd er betalt og betales fortsat for ejernes egen regning. Her har vi valgt ikke at følge "Normalvedtægt..." Evt. nye vinduer skal se ud som de øvrige vinduer i ejendommen.*

*Vinduerne mod nord udskiftes af ejerforeningen, efterhånden som de trænger og der er økonomi til det.*

*M og F får deres kontakter til at henvende sig til B – og give tilbud på udskiftningen af vinduer/altandør med nord. Inddækning og kviste laves samtidig med vinduerne..."*

Klager modtog referatet, før han underskrev købsaftalen.

I købsaftalens pkt. 16 blev blandt andet angivet, at:

*..."Sælger oplyser endvidere, at det er blevet besluttet på generalforsamlingen den 17.04.2007, at 3. sals lejligheden skal have nye vinduer/altandøre ud mod nord samt inddækningerne skal udbedres snarest. Ejerforeningen er ved at indhente tilbud på det nævnte arbejde. Arbejdet betales af ejerforeningen"...*

Klagers advokat fremsendte den 17. august 2007 en generel godkendelse af handlen med præcisering/ændring/tilføjelse om, at .."Såfremt ejerforeningen ikke betaler for udførelsen af de beskrevne arbejder m.v, betaler sælger herfor. Indtil

## DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

arbejderne er udført, skal henstå kr. 25.000 kr. af købesummen deponeret til sikkerhed for opfyldelse af sælgers forpligtelser. Såfremt arbejderne ikke er udført senest den 1. november 2007, er køberen berettiget til at lade arbejderne udføre for sælgers regning, idet betaling kan finde sted med deponerede midler..”..

Den 23. august 2007 meddelte sælgers advokat, at sælger ikke ville acceptere et vilkår om, at denne skulle bekoste planlagte arbejder i det tilfælde, at ejerforeningen ikke betalte herfor. Advokaten vedlagde en præcisering af generalforsamlingsbeslutningen fra den 17. april 2007, underskrevet af de tilstedeværende henholdsvis den 17. juli og 21. august 2007. Dokumentet indeholdt formuleringen:

...”Præcisering:

Punkt 5) B forslag 2 og 3:

*Vinduer/altandør 3. sal mod nord udskiftes nu. Kviste og inddækning laves samtidig. M og F får deres ”kontakter” til at henvende sig til B med henblik på at afgive tilbud på arbejdet. Når tilbud foreligger afholdes et møde, hvor det besluttet, hvilket vi skal vælge.”*

Den 26. august 2008 henvendte klager sig til indklagede for at klage over dennes oplysninger vedrørende udskiftningen af vinduer og dennes udtalelser om ejerforeningens økonomi.

Den 27. august 2008 skrev klager til sælger af ejerlejligheden og påklagede de oplysninger, som var givet videre til indklagede i forbindelse med renoveringen af vinduerne.

Den 27. august 2008 afviste indklagede, at indklagede ikke skulle have udført sit arbejde ordentligt.

Den 28. august godkendte klagers advokat handlen i et brev til indklagede.

### Parternes bemærkninger:

**Klager** har bl.a. anført, at indklagede ikke har udført sit arbejde ordentligt. Det var i forbindelse med salget kendt, at ejerforeningen bl.a. skulle skifte vinduer på 3. sal, men indklagede havde meddelt, at der var en sund økonomi i ejerforeningen, og at der stod kr. 50.000 på foreningens konto, og at der var ”helt styr på” renoveringen på 3. sal. Klager har fremlagt et brev fra klagers underbo, som købte sin lejlighed af indklagede samtidig med, at klager købte sin lejlighed. Denne klager fik samme oplysninger fra indklagede. Mindre end et år efter overtagelsen af lejligheden blev klager pålagt at foretage en ekstraordinær indbetaling på kr. 10.- 12.000 i forbindelse med renoveringen.

Klager har ikke modtaget oplysninger om, at tilbuddet på renoveringen først skulle indhentes i dennes ejertid. Dette støttes af præciseringen af generalforsamlingsreferatet.

Klager medgiver at have modtaget alle dokumenter, som indklagede har angivet at have udleveret til klager.

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det er klagers opfattelse, at indklagede burde have udbedt sig et tilbud eller på en anden måde sikret, at økonomien for renoveringen af vinduerne var fastlagt før salget af lejligheden.

**Indklagede** har bl.a. anført, at indklagede ikke handlede ukorrekt i forbindelse med klagers køb af ejerlejligheden. Klager, der var repræsenteret ved advokat, modtog alle relevante dokumenter i forbindelse med handlen.

Ejerforeningen havde kr. 50.000 på foreningens konto, men da der ikke blev udarbejdet budgetter i foreningen, var det ikke muligt at se, hvor stort et beløb om noget, som var hensat specifikt til udskiftningen af vinduer mv.

Indklagede benægter at have givet udtryk for, at der var "styr" på økonomien. Tværtimod er klager blevet forevist ejerforeningens økonomi, og han fik at vide, at tilbud ikke var indhentet. I henhold til bilag til købsaftalen fremgår det, at ejerforeningen skulle have lavet et tilbud, og det derfor ikke forelå på det konkrete tidspunkt. Indklagede gør opmærksom på, at klager havde deltaget i et ejerforeningsmøde vedrørende renoveringen inden overtagelsesdagen.

Herudover bemærkes, at foreningen ønskede at vente med indhentning af tilbud, da to af ejerlejlighederne i ejerforeningen var til salg, og at ejerforeningen ønskede, at de nye ejere skulle deltage i beslutningen om udskiftningen. Af de grunde måtte klager være vidende om, at tilbuddet først ville fremkomme i dennes ejertid, og at eventuelle ekstraudgifter skulle betales af klager.

Det er indklagedes opfattelse, at såfremt klager ville se et tilbud, kunne han have forlangt dette forelagt inden købet af ejerlejligheden.

Indklagede tilføjer, at klager fik et afslag på kr. 45.000 på udbudsprisen til dækning af fejl og mangler.

## Disciplinærnævnets begrundelse og resultat

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom §§ 13 og 14, at en formidler i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente, kontrollere og videregive 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. Dette gælder også en ejerforenings økonomiske forhold.

I den forbindelse skal en ejendomsformidler undersøge, om der er truffet beslutning om udførelse af større arbejder på ejendommen, som i den nærmeste fremtid vil medføre ikke uvæsentlige forhøjelser i den løbende betaling af bidrag til ejerforeningen, eller som udløser en større engangsbetaling.

Disciplinærnævnet finder, at indklagede ved at have indhentet og videregivet oplysninger om ejerforeningens økonomiske forhold samt de relevante dokumenter i forbindelse med generalforsamlingsbeslutningen har varetaget sine forpligtigelser i henhold til lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet finder ikke, at indklagede burde have taget initiativ til at sikre, at økonomien for renoveringen var fastlagt før salget af lejligheden.

## DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke tilstrækkelig godtgjort, at indklagede har udtalt sig direkte om ejerforeningens muligheder for at betale for renoveringen og således har ført klager i vildfarelse.

Nævnet har ved sin kendelse lagt vægt på, at klager og sælger begge var repræsenteret af advokater, og at spørgsmålet om renoveringen var genstand for skriftveksling mellem advokaterne, og at advokaterne på deres klienters vegne og uden indklagedes medvirken opnåede enighed om købsaftalens udformning og betingelser.

Disciplinærnævnet finder derfor ikke, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

### **Thi bestemmes**

Indklagede, ejendomsmægler MM, frifindes.

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

Mikael Sjöberg