

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

Blev der i sag nr. 83-2009

KK

mod

Ejendomsmægler QQ

afsagt sålydende

Kendelse

Med brev af 4. februar 2009 har KK indbragt ejendomsmægler QQ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har varetaget klagers interesse ved salg af klagers andelsbolig blandt andet i forbindelse med, at køber, der havde underskrevet en købsaftale, senere fortrød købet af andelsboligen.

Sagens omstændigheder:

Den 10. juli 2008 indgik klager formidlingsaftale med indklagede om salg af en andelslejlighed beliggende (..1..).

Den 11. august 2008 anmodede indklagede administrator af andelsboligforeningen om at fremsende forskelligt materiale vedrørende klagers andelsboligforening til brug for salg af klagers andelslejlighed.

Den 20. august 2008 sendte administrator de ønskede oplysninger til indklagede, herunder et referat af den ordinære generalforsamling, hvor en 5% stigning i boligafgiften var vedtaget med ikrafttræden 1. november 2008.

Den 5. september 2008 indkaldte administrator til ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen. Det fremgår af dagsordenen, at en kommende renovering af taget ville blive dyrere end forventet, hvilket betød, at boligafgiften ville stige med 22 % i stedet for de forventede 5 %.

Den 9. september 2008 underskrev klager en købsaftale, hvoraf det fremgår, at klagers andelsbolig blev solgt for kr. 602.000 med overtagelse den 1. november 2008.

Køber underskrev købsaftalen den 10. september 2008. Køber var studerende. Hendes forældre skulle stå for finansieringen af boligen samt i øvrigt varetage forhandlingerne for hende.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 13, at der vil ske en stigning i boligydelsen på 5 % pr. 1. september 2008. Det fremgår ligeledes af pkt. 13, at base 1 har bestilt,

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGE LINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø

TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

men endnu ikke modtaget administratorskema fra andelsboligforeningen samt eventuelt manglende materiale, herunder vedtægter, regnskab, budget, generalforsamlingsreferat, forsikringspolice. Såfremt der måtte være særligt byrdefulde forhold, som kan have betydning for køber, kan køber og/eller sælger træde tilbage fra handlen. Eventuelle indsigelser skal være base 1 skriftligt i hænde senest 3 dage efter modtagelsen af denne.

Den 15. september 2008 afholdt andelsboligforeningen ekstraordinær generalforsamling, hvor stigningen på 22 % i boligafgift til finansiering af renovering af taget blev vedtaget med virkning pr. 1. januar 2009.

Den 22. september 2008 foretog indklagede vurdering af en anden andelsbolig i samme andelsboligforening. I denne forbindelse blev indklagede tilfældigt opmærksom på, at der har været afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen.

Den 23. september sendte administrator referat af ekstraordinær generalforsamling dateret den 23. september 2008 til indklagede ved e-mail. Indklagede orienterede herefter købers far pr. e-mail om stigningen af boligafgiften og vedhæftede referat af den ekstraordinære generalforsamling.

Købers forældre var bortrejst i perioden 8. september - 6. oktober 2008.

Den 24. september 2008 gjorde indklagede i e-mail til klager denne opmærksom på ændringerne i boligafgiften. Indklagede bemærkede, at køber ikke havde underskrevet det endelige overdragelsesdokument, og at køber selvfølgelig skulle informeres om en så væsentlig ændring af boligafgiften. Klager svarede tilbage, at hun ikke havde set indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling - "Sikke noget hø! Jeg har ikke læst noget papir (følger ikke så meget med mere), men vil lige se efter derhjemme. Jeg håber, at de skriver under alligevel"..

Den 17. oktober 2008 skrev administrator til indklagede og oplyste, at andelsboligforeningens overdragelsesaftale var sendt til købers underskrift.

Den 20. oktober 2008 orienterede købers far pr. e-mail indklagede om, at boligaftalen indeholdt fejl, herunder at boligafgiften ikke var rettet. Købers far bad om en ny fremvisning af andelsboligen inden underskrift af boligaftalen. Indklagede videresendte e-mailen til klager. Købers far sendte samme dag en e-mail til indklagede med følgende besked: "Under alle omstændigheder, -under forudsætning af disse forhold afklares - beser vi lejligheden igen i morgen kl. 1300 hvor endelig beslutning tages".

Den 21. oktober 2008 meddelte køber indklagede, at hun ikke længere ønskede at købe andelsboligen på grund af den vedtagne forhøjelse af boligafgiften. Indklagede orienterede samme dato klager om, at køber havde hævet købsaftalen.

Den 24. oktober 2008 afholdt klager, klagers far og indklagede møde hos indklagede.

Den 29. oktober 2008 opsagde indklagede formidlingsaftalen med klager.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke har varetaget hendes interesser i forbindelse med salg af klagers andelsbolig.

Indklagede har ikke har gjort tilstrækkeligt for at fastholde køber til købsaftalen, efter at klager havde tilbudt at betale et beløb svarende til den uventede stigning i boligafgiften for 6 måneder. Klager har således haft den opfattelse, at køber accepterede tilbuddet om yderligere afslag. Klager fremhæver i denne forbindelse en sms af 17. oktober 2008 fra indklagede til klager: " Hej, KK. Undskyld du ikke har hørt fra mig men jeg har ikke været på kontoret i dag. Det forstår jeg ikke. Vi har netop skrevet til dem om den aftale i har lavet om de 6 måneders betaling fra dig. Og det svarede de på. Jeg tager fat i det så jeg er tilbage søndag. (..QQ..), Base1".

Indklagede har været for langsommelig med at orientere administrator af andelsboligforeningen om, at der er indgået købsaftale, hvorefter administrator skulle udfærdige salgs- og boligaftale mellem køber og andelsboligforeningen. I e-mail af 27. oktober 2008 oplyste administrator til klager, at administrator omkring den 14. oktober 2008 rykkede indklagede for købsaftalen, ligesom administrator ikke mente, at administrator skulle ændre forholdene i salgs- og boligafalten, men at det var indklagede, der skulle ændre i købsaftalen.

I forbindelse med det indgåede forlig overtrådte indklagede administrators salgs- og boligaftalens § 6: "Køber og sælger erklærer begge to på tro og love, at der i forbindelse med salg af andelen udelukkende er betalt den i § 7 nævnte købesum. Købesummen i salgs- og boligafalten udgør det oprindelige beløb".

Endelig har klager anført, at indklagede alene har gennemgået formidlingsaftalen overfladisk i forbindelse med underskrift heraf.

Indklagede har oplyst, at hun den 24. oktober 2008 kontaktede såvel DE's juridiske hotline som Base1's egen advokat, der begge oplyste, at køber var berettiget til at hæve købsaftalen på baggrund af den uventede stigning af boligafgiften.

Indklagedes advokat har anført, at indklagede på intet tidspunkt havde meddelt klager, at køber havde accepteret tilbuddet om afslag i prisen. Indklagede kontaktede den 24. september 2008 køber og tilbød hende den ovenfor omtalte godtgørelse. Køber var ikke afvisende, men havde henvist til, at købers far skulle godkende tilbuddet. Faderen var imidlertid bortrejst indtil den 8. oktober 2008.

Indklagede sendte købsaftalen til administrator med henblik på udfærdigelse af en salgs- og boligaftale.

Indklagede anfører endeligt, at klager på mødet hos indklagede den 10. juli 2008 fik en grundig gennemgang af salgsbudget og formidlingsaftale.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes indledningsvis, at spørgsmålet, om køber var berettiget til at hæve handlen på grund af den forhøjede boligafgift, henhører under domstolene.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, skal formidleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part.

Uanset om køber var berettiget til at hæve handlen eller ej, finder nævnet, at indklagede burde have rådgivet klager om at søge selvstændig juridisk rådgivning, da det er en problemstilling, der ligger uden for indklagedes rådgivningskompetence. Indklagede, der selv kontaktede DE's hotline og Base 1's juridiske rådgiver i den anledning, burde have orienteret klager om at søge professionel hjælp, og hun har dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder, at dette er kritisabelt. Forholdet er imidlertid ikke af en sådan karakter, at det kan føre til en advarsel.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler skal virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som nærmere aftalt med opdragsgiveren.

Det fremgår af sagen, at købers forældre skulle finansiere købet og i øvrigt forestå forhandlingerne for hende. Det fremgår endvidere, at forældrene var bortrejst fra den 8. september til den 6. oktober 2008.

På denne baggrund finder nævnet ikke, at det samlede sagsbehandlingsforløb kan lægges indklagede til last.

Nævnet finder ikke, at indklagede i øvrigt har udvist kritisabel adfærd i forbindelse med behandlingen af sagen.

Thi bestemmes:

Ejendomsmægler QQ frifindes.

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

Mikael Sjöberg