

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2010

blev der i sag 93-2009

KK

mod

Ejendomsmægler NN

og

Ejendomsmægler MM

og

Ejendomsmæglervirksomheden HH

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev modtaget den 16. juni 2009 har KK indbragt ejendomsmægler NN, ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om om sætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have undladt at gennemgå købsaftalen med klager i forbindelse med salget af klagers ejendom; ved ikke at have oplyst klager om, at klager i forbindelse med handlen skulle indfri et fælleslån til ejerforeningen; ved fejlagtigt at angive en anslået forbrugsudgift til vand i salgsopstillingen, selvom vandudgiften var indeholdt i ejerforeningens fællesudgifter og ved, uden klagers samtykke, at have accepteret en udsættelse af datoen for deponering af udbetalingen.

Sagens omstændigheder:

I foråret 2008 kontaktede BB og CC på vegne af klager indklagede ejendomsmægler NN med henblik på vurdering af ejendommen beliggende (...1...). Ejendommen var ejet af klager.

Indklagede ejendomsmægler NN havde efterfølgende dialog med BB om opstart af salg af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler NN udarbejdede den 13. maj 2008 udkast til formidlingsaftale, som han afleverede til klagers ven BB, med henblik på at denne skulle indhente klagers underskrift og returnere den til samme ejendomsmægler.

Der blev dog ikke underskrevet nogen formidlingsaftale. Ingen af de indklagede havde på tidspunktet for opstart af salget haft kontakt med klager.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler NN udarbejdede udkast til salgsoptilling, som indklagede ejendomsmægler MM den 20. maj 2008 sendte til klager med henblik på godkendelse af dens indhold. Udover salgsoptillingen fik klager tilsendt et sælgeroplysningsskema til brug ved en eventuelt handel, som klager skulle returnere til indklagede i udfyldt stand.

Den 23. maj 2008 modtog de indklagede et brev fra administrator af ejerforeningen, med oplysninger om bl.a. ejendommens forbrugsudgifter og fællesudgifter. Herudover stod det i brevet beskrevet, at

"Lejligheden har en andel af gæld som vedrører renovering af trappeopgange. Pr. 01.06.2008 kr. 60.671,25. Der opkræves særskilt ydelse på pt. kr. 532,00 til dette lån. Gælden skal indfries ved ejerskifte med et indfrielsesgebyr på kr. 1.000,00. Jf. vedlagte opgørelse."

Den 15. juni 2008 rykkede indklagede ejendomsmægler MM klager for fremsendelse af dokumenter og besvarelse af oplysningsskema.

Umiddelbart op til den 20. oktober 2008 udarbejdede en medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed en købsaftale på klagers ejendom.

Den 20. oktober 2008 underskrev køberne af klagers ejendom en købsaftale med en kontantpris lydende på 1.600.000 kr.

I købsaftalens punkt 10 om "Gæld udenfor købesummen" fremgik, at

"Lejlighedens andel af gæld vedr. renovering af trappeopgang udgør pr. 01.06.08 kr. 60.671,25 – Denne indfries af sælger."

Købsaftalens punkt 16 om "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændring af standardvilkår" indeholdt under afsnittet "Finansiering" følgende tekst:

"Udbetalingen stor kr. 80.000 skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest 3 bankdage efter sælgers underskrift af købsaftalen er modtaget af køber."

Original bankgaranti for restkøbesummen stor kr. 1.520.000,00 skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest 8 bankdage efter sælgers underskrift af købsaftalen er modtaget af køber"

Endvidere blev det i punkt 16 under afsnittet "Ejerforening" anført, at

"Lejlighedens andel af gæld vedr. renovering af trappeopgang udgør pr. 01.06.08 kr. 60.671,25 – Handlen er fra købers side betinget af at sælger indfrier denne gæld."

Købsaftalen blev af køberne underskrevet med et forbehold for, at købers advokat kunne godkende handlen i sin helhed. Fristen for advokatforbeholdet var sat til den 22. oktober 2008 kl. 14.00.

Den 21. oktober 2008 fremkom købers advokat bl.a. med følgende forbehold for handlen:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"...Det er dog en betingelse for handelen, at Nykredit Bank ikke har indsigelser mod finansieringen af ejendommen/køberne. Måtte det være tilfældet, da kan køberne – uden omkostninger for disse – hæve handelen.

... Jeg afventer herefter at modtage kopi af købsaftale tiltrådt af begge parter, hvorefter jeg vil anmode købernes pengeinstitut – under forudsætning af godkendelsen – om at foranledige, at der deponeres/stilles sikkerhed i overensstemmelse med købsaftalen."

Indklagede ejendomsmægler MM fremsendte den 21. oktober 2008 den af køber underskrevne købsaftale, formidlingsaftale og salgsprovenu til CC til klagers underskrift. Endvidere blev købers advokats brev af 21. oktober 2008 med betingelser for handlens godkendelse ligeledes fremsendt.

I brev af 24. oktober 2008 oplyste Nykredit til den medarbejder i indklagede ejendomsmæglervirksomhed, som havde udarbejdet købsaftalen, at køberne var økonomisk godkendt til køb af den pågældende ejendom. Ved modtagelse af en købsaftale underskrevet af begge parter, ville Nykredit vurdere ejendommen for belåning under den forudsætning, at der kunne opnås almindelig 80 % belåning.

I brev af 24. oktober 2008 oplyste købers advokat, at han var blevet kontaktet af Nykredit Bank, der meddelte det samme, som Nykredit havde meddelt medarbejderen i indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Den 29. oktober 2008 sendte CC underskrevet købsaftale, underskrevet formidlingsaftale samt salgsprovenu til indklagede ejendomsmægler MM. CC anmodede ved samme lejlighed indklagede ejendomsmægler MM om at fremsende ejerlejlighedsskemaet fra administrator. Indklagede ejendomsmægler MM fremsendte samme dag ejerlejlighedsskemaet til CC.

Den 29. oktober 2008 sendte indklagede ejendomsmægler MM købsaftalen underskrevet af sælger til købernes advokat og købernes pengeinstitut, Nykredit Bank, og oplyste i den forbindelse at bankgaranti eller deponering skulle forelægges senest 8 dage efter sælgers underskrift, jf. købsaftalens pkt. 16.

Den 3. november 2008 orienterede indklagede ejendomsmægler MM CC om, at Nykredit Bank havde godkendt både køberne og ejendommen til finansiering af købet.

Den 4. november 2008 oplyste indklagede ejendomsmægler MM CC om, at køberne havde deponeret udbetalingen på 80.000 kr. hos den indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at hun flere gange ringer til indklagede ejendomsmægler NN for at aftale en tid til gennemgang af købsaftalen, men bliver afvist af indklagede pga. manglende tid og ressourcer. Klager tilkendegav flere gange overfor indklagede ejendomsmægler NN (og en anden medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed), at klager ikke har forstand på boligsalg og derfor gerne vil have et møde med en af de indklagede. Klager tilføjer, at hun ikke mener, at Ejendomsmæglervirksomheden HH direkte har nægtet hende et møde, men at det blot ikke har været muligt at få en aftale i stand fra virksomhedens side.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager underskriver og returnerer købsaftalen til de indklagede. Efterfølgende, da klager gennemgår dokumenterne med en ven, går det op for klager, at fælleslånet i ejendommen ikke overtages af køber, men skal indfries af klager. Klager bliver ikke orienteret om fælleslånets indfrielse. Klager mener at det er et forhold, som vil være meget relevant at have drøftet med en af de indklagede, inden hun skrev under på købsaftalen. Klager finder, at de indklagede ikke varetager klagers interesse og dermed ikke lever op til deres ansvar som klagers rådgiver.

Klager opdager derudover, at der er anslået en udgift til a conto vand på 6.000 kr. på trods af, at de af administrator oplyste fællesudgifter er inkl. vand. Klager mener, at den for meget oplyste udgift, kan være grunden til, at mange af de potentielle købere, som har set klagers lejlighed og været interesseret, alligevel ikke har købt den. Klager har aldrig godkendt udkastet til salgsopstilling, og det må under alle omstændigheder være ejendomsmæglerens ansvar, at oplysningerne er korrekte som den professionelle part. Var salgsopstillingen blevet rettet i overensstemmelse med oplysningen om forbrugsudgifter i administratorbesvarelsen, er klager overbevist om, at klagers lejlighed havde været mere konkurrencedygtig. Flere interesserede købere er ikke blevet godkendt af deres bank til køb af klagers lejlighed. Klager mener, at dette kan skyldes, at der har været en post på 6.000 kr. om året til vand, som jo reelt ikke er der.

Eftersalgsforløbet som førsalgsforløbet er præget af manglende information og opfølgning. Købsaftalen returneres underskrevet af klager til indklagede ejendomsmægler MM den 29. oktober 2008, som umiddelbart efter videresender den til købes advokat med besked om, at bankgaranti eller deponering skal være foretaget senest 8 dage efter sælgers underskrift af købsaftalen er modtaget af køber. Klager mener, at dette er i strid med købsaftalens pkt. 16. Den 30. oktober 2008 får klager en mail fra indklagede ejendomsmægler MM, hvor indklagede ejendomsmægler MM, på klagers vegne, overfor købers pengeinstitut bekræfter, at forbeholdet for bankgodkendelsen udsættes til den 5. november 2008.

Klager kontakter indklagede ejendomsmægler NN, som ikke mener, at der er begået en fejl, men klager mener, at indklagede ejendomsmægler NN har begået en fejl ved, at angive en særskilt udgiftspost til vandforbrug, idet vandforbruget allerede er indeholdt i fællesudgifterne, hvilket fremgår af oplysningerne fra administrator. Klager har ikke godkendt salgsopstillingen.

Indklagede ejendomsmægler MM skulle have bedt om klagers accept, da indklagede ejendomsmægler MM forlængede fristen for deponering af udbetalingen. Dette under henvisning til, at det under købsaftalens punkt 16 fremgik, at udbetalingen skulle deponeres senest 3 dage efter sælgers underskrift af købsaftalen, hvilket ikke blev overholdt.

Klager er ikke enig i, at hun gennem hele forløbet har været repræsenteret af CC og BB. De indklagede har haft klagers telefonnummer, e-mail og adresse, og de indklagede har kunnet kontakte klager under hele forløbet, hvilket de indklagede også har gjort flere gange.

De indklagede har bl.a. anført, at hverken klager, CC eller BB har rettet henvendelse til indklagede ejendomsmægler NN med ønske om et møde til gennemgang af købsaftalen. Klager har gennem hele forløbet været repræsenteret af CC og BB, der begge rettede henvendelse til ejendomsmæglervirksomheden HH med an-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

modning om vurdering og salg af ejerlejligheden, ligesom de omtalte personer tilkendegav, at al korrespondance skulle ske gennem dem. Klager har heller aldrig sagt til indklagede ejendomsmægler NN eller (...), at hun ikke har "et hak forstand på alt dette".

Ejendomsmæglervirksomheden HH kontakter den 21. oktober 2008 CC, og meddeler, at virksomheden er i besiddelse af en af køber underskrevet købsaftale og en godkendelse fra købers advokat. CC meddeler, at virksomhed HH skal maile dokumenterne til CC, og klager/CC vil herefter vende tilbage.

Ejendomsmæglervirksomhed HH kontakter telefonisk CC for bl.a. at erindre om svarfristen på 8 dage fra købers underskrift den 20. oktober 2008. I den forbindelse oplyser CC, at klager efter gennemgangen vil tiltræde, samt at dokumenterne vil blive fremsendt til virksomhed HH, hvilket også sker. De indklagede stiller sig uforstående over for klagers sagsfremstilling, hvilken de indklagede på ingen måder kan genkende. De indklagede har på intet tidspunkt kommunikeret direkte med klager, udover at klager personligt afleverede det af klager underskrevne skøde til virksomhed HH.

Klager er blevet gjort opmærksom på, at fælleslånet vedr. trappeopgangen skulle indfries af denne. Det fremgår flere steder – pkt. 10 og 16 – i den fremsendte købsaftale til CC, at trappelånet skal indfries af klager. Herudover fremgår klagers forpligtelse ligeledes af salgsprovenuets pkt. 3.3 og provenuet er også reduceret med trappelånet. Sidst fremgår det af administratorbesvarelsen af 23. maj 2008, at:

"Lejligheden har en andel af gæld som vedrører renovering af trappeopgange. Pr. 01.06.2008 kr. 60.671,25. Der opkræves særskilt ydelse på pt. kr. 532,00 til dette lån. Gælden skal indfries ved ejerskifte med et indfrielsesgebyr på kr. 1.000,00, jf. vedlagte opgørelse."

De indklagede har hertil anført, at beslutningen om, at lånet "skal" indfries ved ejerskifte, formodes at være sket i klagers ejerperiode. Derfor kan klager ikke ved sin underskrift have undgået at blive bekendt med, at hun skal indfri ejerlejlighedens andel af fælleslånet.

Den første salgsopstilling bliver udarbejdet uden oplysninger fra administrator, og da klager godkender salgsopstillingen, hæfter de indklagede sig ikke ved differencen mellem salgsopstillingen og det af administrator oplyste omkring udgiften til vand. De indklagede fastholder, at salgsopstillingen blev godkendt af klager via CC og BB. Fællesudgiften blev beklageligvis først rettet efterfølgende, men dette skyldtes netop, at salgsopstillingen var blevet godkendt, hvorfor de indklagede ikke hæftede sig ved differencen. Forholdet har dog ikke haft indflydelse på købesummen.

Som udgangspunkt indeholder købsaftalen ikke et bankforbehold. Købers advokat har dog i sin godkendelse for handlen anført, at *"det er dog en betingelse for handlen, at købers bank ikke har indsigelser mod finansiering af ejendommen/køberne. Måtte dette være tilfældet, da kan køberne – uden omkostninger for disse – hæve handlen."*

Køber er økonomisk godkendt forud for klagers underskrift, jf. e-mail af 24. oktober 2008 fra Nykredit Bank. Der erlægges udbetaling samt bankgaranti i forbin-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

delse med sædvanlig godkendelse fra Nykredit. Der er således alene tale om en udsættelse på baggrund af, at det af praktiske årsager ikke kunne ske tidligere.

Klager er heller ikke forpligtet til at tiltræde tilbuddet, jf. pkt. 29 i købsaftalens bestemmelser om parternes accept og underskrift.

Det er de indklagedes opfattelse, at handlen har været behandlet og gennemført på helt korrekt vis. De indklagede kan på ingen måde genkende klagers sagsfremstilling, der – som det også fremgår ovenfor – ikke har haft den direkte kontakt til klager som påstået.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet har i kendelsen alene taget stilling til de indklagedes eventuelle overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik. Hvorvidt der måtte være begået andre lovovertrædelser, henhører ikke under nævnets kompetence.

Den medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, som udarbejdede købsaftalen på klagers ejendom, er ikke indklaget og var på tidspunktet for handlen heller ikke registreret ejendomsmægler. Nævnet finder, at ansvaret for oplysning om vilkårene for tilbuddet på klagers ejendom påhviler den pågældende medarbejder. Endvidere finder nævnet, at forholdet om, hvorvidt klager ikke blev oplyst om, at deponeringen blev udsat fra den 3. november 2008 til den 4. november 2008 også henhører under den pågældende medarbejders ansvar.

Nævnet kan ikke behandle klager over personer, der udøver ejendomsformidling, og som ikke er registrerede ejendomsmæglere. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til om, klager var tilstrækkelig oplyst om indfrielse af fælleslånet, eller hvorvidt deponering af udbetalingen skete senere end aftalt i købsaftalen og uden klagers accept.

Ifølge § 15 i lov om omsætning af fast ejendom, skal formidleren bl.a. varetage sin opdragsgivers behov og interesser.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler NN skulle have afvist at holde et møde med klager med henblik på gennemgang af købsaftalen. Derfor finder nævnet ikke, at indklagede har handlet i strid med § 15 i lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet har ved denne vurdering lagt vægt på, at korrespondancen omkring salget, fremvisningerne, købsaftalen mv. ifølge sagens bilag altid er foregået mellem de indklagede (og evt. andre ansatte i indklagede ejendomsmæglervirksomhed) og CC eller BB, som måtte fremstå som repræsentanter for klager.

Af § 19 i lov om omsætning af fast ejendom, fremgår "*Ejendommen skal udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter og det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold. Kan det seneste års faktiske udgifter ikke fremskaffes, eller er dette ikke repræsentativt, skal der i stedet angives et skønnet forbrug.*"

Da indklagede ejendomsmægler NN udarbejdede salgsopstillingen medio maj 2008, forelå forbrugsudgifter fra administrator endnu ikke, hvorfor salgsopstillingen blev udarbejdet på baggrund af de foreliggende oplysninger. Nævnet finder, at dette er i overensstemmelse med § 19 i lov om omsætning af fast ejendom. Uanset om klager eller CC eller BB reagerede på indholdet af salgsopstillingen el-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ler ej, da de fik denne til gennemsyn, bør formidleren ved modtagelsen af de reelle forbrugsudgifter fra administrator den 23. maj 2008 sørge for, at der er overensstemmelse med oplysningerne heri og salgsopstillingen.

Nævnet finder derfor, at indklagede ejendomsmægler NN har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 19, da forbrugsudgifterne til vand ikke stod korrekt i salgsopstillingen, efter at administrator havde fremsendt oplysning om de korrekte forbrugsudgifter. Nævnet kan efter loven ikke tage stilling til erstatningsretlige spørgsmål, og nævnet kan således ikke tage stilling til retsvirkningen af denne undladelse.

Indklagede ejendomsmægler NN pålægges for fejlen om forkerte forbrugsudgifter i salgsopstillingen, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 19, en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Det fremgik af advokatens brev af 21. oktober 2008, at købers bank havde taget et forbehold for finansiering af ejendommen/køberne, hvorfor handlen fra købers side var betinget af, at de kunne blive godkendt til at købe og at ejendommen kunne belånes.

Nævnet lægger til grund, at klager modtog dette forbehold for handlen via sin repræsentant CC. Indklagede ejendomsmægler MM har i mail af 29. oktober 2008 meddelt købers advokat, at bankgaranti eller deponering skal forelægges senest 8 dage efter sælgers underskrift, jf. købsaftalens pkt. 16.

Indklagede ejendomsmægler MM burde have været opmærksom på, at der i købsaftalen var angivet forskellige dage for, hvornår henholdsvis bankgaranti og deponering skulle falde. Imidlertid finder nævnet, at der er tale om en lille fejl, som ikke har haft uheldige retsvirkninger i handlen af klagers ejendom. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler MM en sanktion for denne fejl.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge ejendomsmæglervirksomheden HH et selvstændigt ansvar eller et medansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, NN, tildes en advarsel.

Indklagede ejendomsmægler, MM, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed HH frifindes.

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

Mikael Sjöberg

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø
TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK