

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 318 – 2015-7712

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 28. juni 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og 25, bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 5, og god ejendomsmæglerskik ved at lade visse løsøregenstande indgå i handel af en andelsbolig.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at erhverve en andelsbolig beliggende [adresse], i [by].

Den 1. marts 2015 var der 13 køberhold til stede ved en fremvisning, og klager valgte derfor samme dag at byde maksimalprisen og acceptere sælgers overtagestidspunkt.

Indklagede ejendomsmægler, BB, oplyste klager, at der var to andre interesserede købere, og at indklagede ville vente, til alle tre havde skrevet under på en købsaftale, før man ville lade sælgeren vælge en køber.

Den 5. marts 2015 havde indklagede udarbejdet en købsaftale med de nævnte vilkår, samt at visse løsøregenstande (inventar) skulle indgå i handlen. Klager underskrev aftalen samme dag.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

De to andre købere afgav også bud på ejendommen.

Den 5. marts 2015 om aftenen valgte sælger at indgå købsaftalen med klager.

I købsaftalen under pkt. 3 var følgende oplyst:

"3. Købspris og maksimalpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 944.812,00

Beregning af andelsboligens maksimalpris i henhold til andelsboliglovens § 5:

Andel i foreningens formue, jf. Regnskab 2013 kr. 778.537,00

Forbedringer i andelsboligen, jf. DD v/EE kr. 173.075,00

Tillæg/fradrag for andelsboligens vedligeholdelsesmæssige stand, jf. kr. -6.800,00

Særlig tilpasset inventar, jf. kr. 0,00

Maksimalpris kr. 944.812,00

Der er givet et prisnedslag i forhold til maksimalprisen på kr. 0,00

Årsag til evt. prisnedslag i forhold til maksimalprisen:

*Købsprisen må ikke overstige ovennævnte maksimalpris, jf. andelsboligloven § 5!
[....]"*

I købsaftalen under pkt. 4 var følgende oplyst:

"4. Inventar, løsøre og abonnementer

Det fremgår af den vedlagte salgsoptilling, hvilke tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre, der betragtes som "særligt tilpasset inventar", og som derfor medfølger og er inkluderet i købsprisen.

Køber betaler udover den beregnede købspris for nedennævnte løsøre, der ikke er særligt tilpasset inventar, og som ikke er indsat eller betalt af andelsboligforeningen. Løsøret afleveres gældsfrit og i brugbar stand. Prisen for løsøret kan specificeres således:

<i>1 Opvaskemaskine Bosch</i>	<i>kr.</i>	<i>1.575,00</i>
<i>1 Gaskomfur Gorenje</i>	<i>kr.</i>	<i>3.500,00</i>
<i><u>1 Klædeskab</u></i>	<i><u>kr.</u></i>	<i><u>750,00</u></i>
<i>Samlet pris for løsøre</i>	<i>kr.</i>	<i>5.825,00</i>

***Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligloven, ikke som en del af handlen, kan betinge sig overtagelse af ovennævnte løsøre.
[....]"***

Det fremgik af salgsoptillingen, at de tre genstande kunne medkøbes mod eventuel betaling.

Den 17. juni 2015 skrev klager til indklagede og påtalte, at det måtte være i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede havde ladet inventaret indgå i aftalen. Klager foreslog, at indklagede godtgjorde ham for udgiften på 5.825,00 kr. samt hentede genstandene eller betalte klager 9.000 kr., og klager ville selv stå for bortskaffelsen af genstandene.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede afviste klagers forslag.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at han på ingen måde var interesseret i løsøret, men opfattede det som en nødvendighed at lade det indgå i handlen for at være sikker på at være blandt de købere/bydere, som sælgeren ville tage i betragtning ved sit valg af køber.

Klager var overbevist om, at hvis han ikke havde accepteret at købe indboet, ville hans chancer for at få handlen være væsentligt forringede.

Eftersom indklagede lod indboet være en del af aftalen, er andelsboligen solgt til en pris over maksimalprisen, hvilket er i strid med andelsboligloven.

Indklagede:

Partner og kompagnon af ejendomsmæglervirksomheden CC, FF, har svaret på vegne af virksomheden samt på vegne af indklagede ejendomsmægler BB og har bl.a. anført, at BB ikke har udøvet nogen pression for at få klager til at acceptere tilkøbet af løsørestandene.

BB havde oplyst, at der var tre interesserede købere, samt at hun var forpligtet efter loven til at forelægge alle bud for sælgeren, samt at det alene var sælgers valg, hvem denne ville indgå aftale med.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5 og 6, stk. 1, samt bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., § 1, stk. 1, nr. 7, skal sælgeren udlevere en specificeret opgørelse over andelsboligens maksimalpris.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har opgjort maksimalprisen med de korrekte elementer. Løsøre, der ikke er særligt tilpasset inventar, er opgjort for sig.

Det fremgår af salgsopstillingen, at løsøret kunne medkøbes, hvilket viser, at det var en valgmulighed for en køber.

Der er fremhævet i købsaftalen, at sælger ikke kunne betinge handlen af køb af løsøret.

Klager har ikke godtgjort, at indklagede BB har presset klager eller på anden måde tvunget ham til at give sit bud inklusive løsøret.

Indklagede BB har således ikke overtrådt bestemmelserne i andelsboligloven, lov om formidling af fast ejendom m.v. eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder heller ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg