

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 319 – 2015-7960

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 2. juli 2015 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden DD 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, 25, bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 5, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), § 5, og god ejendomsmæglerskik ved at have anslået værdien af forbedringer samt ved ikke at have udarbejdet et tilrettet salgsbudget efter at have modtaget oplysninger om lavere købesum.

AA er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

I november 2014 kontaktede klager indklagede, idet klager ønskede at sælge sin ejendom, en andelsbolig, beliggende [adresse], i [by].

Den 30. november 2014 indgik parterne en formidlingsaftale om salg af ejendommen.

Samme dag anmodede indklagede klager om at udarbejde en opgørelse over forbedringerne i boligen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samme dag svarede klager, at han ville få lavet en opgørelse over forbedringer i boligen.

Klager har oplyst indklagede, at han havde fortaget forbedringer til i hvert fald 250.000 kr.

Parterne er dog uenige om, hvornår denne oplysning blev givet.

Den 2. december 2014 havde parterne et møde i lejligheden, hvorunder indklagede AA og CC var til stede ud over klager og dennes kæreste.

Den 11. januar 2015 underskrev køberen og klager købsaftalen.

Overtagelsesdagen var aftalt til den. 1. marts 2015.

Den blev siden ændret til den 27. februar 2015.

Den 13. januar 2015 udarbejdede indklagede et salgsbudget.

Indklagede beregnede maksimalprisen til 1.370.605 kr. inklusive beløbet for forbedringer.

Dette var anført både i formidlingsaftalen samt i købsaftalen.

Købsaftalen, pkt. 3:

"3. Købspris og maksimalpris

Købsprisen er aftalt til kr. 1.370.605

Beregning af andelsboligens maksimalpris i henhold til andelsboliglovens § 5:

<i>Andel i foreningens formue, jf. Seneste generalforsamling</i>	<i>kr.</i>	<i>1.120.605</i>
<i>Forbedringer i andelsboligen, jf. ansl. udarbejdet den jf.</i>	<i>kr.</i>	<i>250.000</i>
<i>Tillæg/fradrag for andelsboligens vedligeholdelsesmæssige stand, udarbejdet den</i>	<i>kr.</i>	
<i>Særlig tilpasset inventar, jf. udarbejdet den</i>	<i>kr.</i>	
<i>Maksimalpris</i>	<i>kr.</i>	<i>1.370.605</i>

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

Årsag til evt. prisnedslag i forhold til maksimalprisen:

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

Klager havde ikke afleveret opgørelsen, og beløbet på 250.000 kr. blev anført som anslået i formidlingsaftale og købsaftale.

Ifølge andelsboligforeningens vedtægter skal der foretages en afskrivning af forbedringer på 10 % per år. Dette medførte, at beløbet på 250.000 skulle nedskrives.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I købsaftalen, pkt. 11, Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår, var der indføjet et forbehold, som medførte, at klager havde mulighed for at træde tilbage fra aftalen:

"[....]"

Manglende opgørelse af forbedringer

Parterne gøres opmærksom på, at der ifølge foreningens bestemmelser skal udarbejdes en opgørelse over andelsboligens forbedringer, vedligeholdelsesmæssige stand samt særlig tilpasset inventar. Opgørelsen er endnu ikke udarbejdet, hvorfor værdien af disse poster er anslået i opgørelsen af andelsboligens maksimalpris, jf. købsaftalens pkt. 14.

Det er aftalt mellem parterne, at købsprisen for nærværende andelsbolig udelukkende nedsættes, såfremt maksimalprisen i henhold til opgørelsen er lavere end købsprisen. I så fald nedsættes købsprisen til maksimalprisen i henhold til opgørelsen. Såfremt købsprisen skal nedsættes med mere end 20.000 kr., kan sælger vælge at hæve handlen, og parterne vil i denne situation ikke kunne gøre noget krav gældende mod hinanden. Ønsker sælger at hæve handlen som følge heraf, skal sælger meddele køber herom senest 3 hverdage efter, at sælger har modtaget oplysning om den reducerede pris størrelse.

Det er ligeledes aftalt mellem parterne, at såfremt maksimalprisen i henhold til opgørelsen er højere end maksimalprisen angivet i nærværende købsaftale fastholdes købsprisen.

"[....]"

Den 16. februar 2015 underskrev en repræsentant for andelsboligforeningen købsaftalen og efterspurgte opgørelsen over forbedringer. Indklagede videresendte denne mail til klager samme dag.

Den 17. februar 2015 havde parterne en mailveksling, hvorunder indklagede gjorde opmærksom på, at opgørelsen samt el-tjek manglede.

Den 19. februar 2015 spurgte klager, hvor detaljeret opgørelsen skulle være.

Den 20. februar 2015 protesterede klager over salgsprisen og spurgte til begrebet nedskrevet salgspris. Indklagede henviste til andelsboligforeningens vedtægter, § 14, stk. 3, om nedskrivning af forbedringer. Indklagede tilbød at udarbejde en opgørelse for klager mod betaling.

Den 22. februar 2015 sendte klager opgørelsen over forbedringer.

Den 25. februar 2015 skrev klager et klagebrev per mail til indklagede.

Den 26. februar 2015 svarede indklagede, at han stillede sig uforstående overfor klagen, idet klager ville få den maksimale lovlige pris for ejendommen. Indklagede havde anslået forbedringerne højt ud fra klagers eget udsagn. Hvis forbedringerne var anslået lavere end det faktisk anvendte, ville klager have fået et tab.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede i salgsbudgettet og købsaftalen havde givet indtryk af, at salgssummen ville være 1.370.605 kr., eftersom dette ikke var tilfældet, har indklagede påført ham et tab på 79.466 kr.

Indklagede oplyste ikke, hvorfor det var nødvendigt at foretage en opgørelse af forbedringer.

Indklagede har oplyst, at han havde godt kendskab til andelsboligforeningen og burde derfor kende til dennes afskrivningsregler, og indklagede burde også kunne have lavet et mere retvisende salgsprovenu selv uden klagers opgørelse over forbedringer.

Forbeholdet, som indklagede havde indføjet i købsaftalen, pkt. 11, er en ansvarsfraskrivelse, som ikke kan frigøre indklagede for ansvar.

Indklagede har hverken oplyst særskilt om dette punkt, om muligheden for at træde tilbage fra aftalen, eller om at salgsprovenuet kunne blive lavere end angivet i salgsbudgettet af 13. januar 2015.

Klager kendte ikke til, hvilken betydningen ordet "anslået" kunne få for størrelsen af den endelige købesum.

En uge inden den aftalte dato for købers disposition, den 27. februar 2015, over lejligheden opdagede klager selv oplysningen i vedtægterne, der medførte, at beløbet for forbedringer skulle nedskrives.

Det lavere salgsprovenu kom som en stor overraskelse. Men eftersom dispositionsdatoen var nærtstående, og klager kendte køberne personligt, var det for stort et skridt at hæve aftalen på daværende tidspunkt.

Indklagede:

CC har svaret på vegne af indklagede BB samt på vegne af ejendomsmæglervirksomheden DD, og har bl.a. anført, at 1.370.605 kr. var udtryk for den højest mulige pris, der ville kunne opnås.

Dette blev klager oplyst om under mødet den 2. december 2014. Klager havde også været til et længerevarende møde på virksomhedens kontor den 30. november 2014, hvorunder den opnåelige pris også blevet diskuteret. Ved begge møder blev klager opfordret til at udarbejde opgørelsen.

Forbedringerne blev ansat skønsmæssigt højt, idet klager havde oplyst, at der "i hvert fald" var sket forbedringer for 250.000 kr. Det ville sige, at det kunne være et højere beløb, og det ville være skadeligt for salgsprocessen, hvis udbudsprisen viste sig, at skulle sættes op.

Vedtægterne, § 14, blev læst op for klager under dette møde. Vedtægterne er de samme, som da klager købte ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager vidste derfor, at det kunne ende med en lavere pris, idet den afhang af den endelige opgørelse af forbedringer.

Klager havde tidligere haft lejligheden til salg hos en anden mæglervirksomhed, og klager har derfor haft rigelig tid til at udarbejde opgørelsen.

Da klager fortsat ikke ved købsaftalens udarbejdelse havde lavet opgørelsen, blev den samme anslåede værdi anvendt.

Dette er også årsagen til, at der ikke blev udarbejdet en ny provenuberegning.

Købsaftalen blev gennemgået med klager.

Klager har oplyst, at han selv inden købernes overtagelse af ejendommen foretog en beregning af afskrivningerne.

Ifølge købsaftalen havde klager således muligheden for at træde tilbage fra aftalen under visse forudsætninger, men klager valgte ikke at træde tilbage.

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.

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klageren eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Da BB ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke behandle den del af klagen, der angår ham, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lobemærkningerne hertil.

Klagen er besvaret af indklagede virksomhed, DD, ved CC. CC var til stede under mødet med klager den 2. december 2014, og har således deltaget i formidlingsarbejdet.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler (virksomhed) 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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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

Det ligger heri, at en ejendomsmægler har særlig en forpligtelse til at rådgive forbrugeren om forhold, når disse kan have væsentlige konsekvenser. Oplysningerne herom skal gives tydeligt, og ejendomsmægleren bør sikre sig, at oplysningerne og rådgivningen er forstået af forbrugeren.

De nødvendige oplysninger skal gives i så god tid, at de kan danne grundlag for forbrugers beslutningsproces.

Det er ubestridt, at indklagede, BB, flere gange anmodede klager om at aflevere en opgørelse over forbedringer af boligen, hvilket klager ikke gjorde førend den 22. februar 2015.

Selvom klager var sælger af ejendommen og dermed havde adgang til andelsboligforeningens vedtægter og derfor havde bl.a. oplysningerne om afskrivningsreglerne til rådighed, burde indklagede have gennemgået disse særskilt og fremhævet vigtigheden af, at klager foretog en meget præcis opgørelse med dokumentation hurtigt til brug for provenuberegningen.

En forbruger kan ikke forventes have det fulde begreb om komplicerede afskrivningsregler.

Indklagede, BB, og CC har ikke godtgjort, at de fyldestgørende har gennemgået andelsboligforeningens afskrivningsregler og disses betydning for størrelsen af klagers provenu.

Nævnet lægger derfor til grund, at man fra indklagede virksomheds side ikke i tilstrækkelig grad har formået, at oplyse klager om de fulde konsekvenser af, at klager ikke havde udarbejdet opgørelsen over forbedringer, herunder at det kunne være u hensigtsmæssigt at gennemføre handlen uden opgørelsen.

Da klager ikke har fået de nævnte oplysninger tidligere i forløbet, har klager ikke haft et fyldestgørende grundlag at træffe sin beslutning om salg på.

Som sagen er fremlagt for nævnet, stod de økonomiske konsekvenser først klart for klager efter købsaftalens indgåelse.

Indklagede har således forsømt sin oplysnings- og rådgivningspligt og handlet i strid med §§ 24, 25 samt god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, har svigtet sin ledelses- og tilsynspligt, idet man ikke fra virksomhedens side har sørget for, at der blev fulgt op på BBs arbejde, herunder om klager fik alle nødvendige oplysninger i rette tid.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed har et selvstændigt ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, pålægges en bøde på 25.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede BB.

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