

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 364 – 2016-4936

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

Ejendomsmægler AA

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 6. juni 2016 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klager i den sag, der er gået forud, og som Klagenævnet for Ejendomsformidling har behandlet, var BB.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at frigive et beløb, der var særskilt deponeret i henhold til købsaftale til brug for udbedring af en specifik mangel.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at købe ejerlejligheden, [adresse], i [by]. Lejligheden var i ejerforeningen kaldt nr. x.

Den 10. marts 2015 underskrev klager en købsaftale for 1,2 mio. kr. med overtagelsesdag den 1. april 2015. Handlen var betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

I købsaftalens punkt 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår" var det bl.a. anført:

"Det er aftalt mellem køber og sælger, at sælger sørger for udbedring af vanddryp på altanen. Vandet kommer fra altanen hos overboen. Sælger har kontaktet ejerforeningen som står for den udvendige vedligeholdelse."

Den 16. marts 2015 skrev klagers advokat til indklagede, at han accepterede, samt at han havde en forventning om, at udbedringen ville være udført inden overtagelsesdagen og uden nogen udgift for køber. Advokaten bad videre indklagede

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

bekræfte, at køber tilbageholdt 40.000 kr., indtil udbedringen var sket, hvis denne ikke var sket inden overtagelsesdagen.

Den 18. marts 2015 svarede indklagede, at han accepterede.

Den 15. august 2015 skrev klagers advokat til indklagede, at sælger ikke havde betalt for udbedringen, og at advokaten gik ud fra, at indklagede sørgede for, at den blev betalt.

Den 28. august 2015 skrev klager til indklagede bl.a.:

"[....]

Udbedringen af altanen sker i to dele, da de bærende konstruktioner på begge sider af altanen skal renoveres. Indtil videre er den første del af arbejdet blevet udført og der er nu kommet en regning fra mureren. Jeg har vedhæftet den mail, jeg fik fra formanden af ejerforeningen [...] Min lejlighed er lejlighed nummer x, så det vil sige, at min del afregningen er på 15.000 kr., som skal overføres til ejerforeningens konto senest på torsdag d. 3-9-2015.[....]

Kan du kontakte køber og bede ham overføre beløbet? Det resterende beløb af de 40.000 kr., bør så stadig stå bundet, indtil der kommer en regning på anden del af reparationen.

[....]"

Følgende fremgik af den e-mail fra formanden for ejerforeningen, som klager henviste til:

"[....]

Så er regnskabets time kommet - i hvert fald den første del. Den del, der er lavet indtil nu har pga. den ekstremt dårlige stand de bærende konstruktioner var i, kostet det fulde beløb som vi havde fået overslag på. Dvs. vi skal af med 125.000 kr."

[....]"

Det fremgik videre, at der skulle betales 15.000 kr. for lejlighed nr. x.

"[....]

Den resterende del af det oprindeligt planlagte arbejde vil koste ca. 57.000 kr. at få lavet (Disse penge har vi på kontoen). Desværre er muren mellem lejlighed x-x, x-x og x-x også så medtaget, at den skal laves indenfor de næste 4-5 år. Hvis vi bruger de 57.000 kr. nu, vil en stor del heraf så være spildt, da det til den tid så vil skulle pilles ned igen. Derfor har vi bedt mureren om at give et tilbud på at få også denne mur totalrenoveret.

[....]

Min vurdering er, at det bedst kan betale sig at få det hele lavet på en gang - på den måde får vi mest ud af pengene. Spørgsmålet er så, hvornår kan vi klare at indbetale ca. 70.000 kr. (fordelt med fordelingstal) igen?

[....]"

Den 21. september 2015 skrev sælger til klagers advokat og indvendte, at han ikke havde haft kendskab til ejerforeningens vurdering af omkostninger eller problemets omfang førend 10 dage efter købsaftalens underskrivelse. Klager syntes ikke, at der

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

var sammenhæng mellem det tilbageholdte beløbs størrelse og de forventede omkostninger. Han ville alene betale for de reparationer, der faktisk var udført, og med dokumentation, som viste sammenhængen til dryp fra overboens altan som anført i købsaftalen.

Sælger understregede, at han intet havde mod at betale. Han stillede dog spørgsmål ved, om han skulle være ansvarlig for en ukendt og skjult skade.

Samme dag svarede klagers advokat, at han fastholdt, at sælger skulle sørge for udbedring af manglerne vedrørende altandryp. Advokaten opfordrede til, at sælger indbetalte 30.000 kr. til klagers advokat senest den 24. september 2015 og oplyste, at en eventuel restudgift først ville kunne opgøres endeligt, når arbejdet var udført i foråret 2016.

Den 23. september 2015 skrev sælger på ny til klagers advokat:

"[....]

Du har ret i at jeg gerne ser sagen ordnet mindeligt for alle parter, og derfor frustrerer det mig også at det må trække ud for køber. Samtidig har jeg også ansvar overfor min ekskone, for at vi ikke skal betale mere end der er et rimeligt krav på. Når vores ejendomsmægler fortæller mig at vi ikke kan drages til ansvar for murværket, må jeg nødvendigvis undersøge sagen til fulde.

[....]"

Den 5. oktober 2015 bad klagers advokat indklagede om at bekræfte, at købesummen endnu ikke var frigivet til sælger, samt at indklagede havde bedt klagers pengeinstitut om at tilbageholde det omhandlende beløb til udbedring af mangler.

Efter det oplyste besvarede indklagede ikke denne henvendelse.

Den 20. oktober 2015 skrev klagers advokat på ny til indklagede og protesterede over, at indklagede havde frigivet de 40.000 kr. uden hans eller købers accept. Advokaten indvendte, at indklagede havde påført køber en væsentlig risiko for et økonomisk tab.

Advokaten anmodede i samme brev om, at indklagede indbetalte 15.000 kr. til advokatens kontor og deponerede 25.000 kr. til sikkerhed for restkravet vedrørende udbedringerne.

Den 22. oktober 2015 skrev indklagede til klagers advokat, at denne måtte være enig i, at sælger ville betale for det, som han havde forpligtet sig til med behørig dokumentation, jf. sælgers mail af 21. september 2015.

Indklagede medgav, at han har frigivet restkøbesummen overfor sælgers pengeinstitut. Indklagede var uenig i, at dette skulle udgøre en risiko for køberen.

Den 26. oktober 2015 skrev klagers advokat til indklagede, at sagen ville blive indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samme dag svarede indklagede og gentog, at det ikke gjorde nogen forskel om beløbet var frigivet eller ej, idet sælgeren ville betale, når der forelå behørig dokumentation. Der var derfor ingen risiko for køberen.

Den 29. oktober 2015 skrev indklagede til klagers advokat, at sælgeren ville tage kontakt til mureren for at få afklaret, om hele beløbet på 125.000 kr. var blevet anvendt på udbedring af dryp fra overboens altan, eller om der var brugt penge på andet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Den oprindelige klager i sagen har bl.a. anført, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved at frigive det deponerede beløb i sin helhed uden at sikre, at der blev tilbageholdt 40.000 kr. til udbedring af mangler.

Indklagede har uden klagers eller klagers advokats godkendelse foretaget frigivelsen.

Efter at klager havde sendt dokumentation for det beløb, som ejerforeningen krævede betalt af klager i forbindelse med reparation af altaner, vægrede sælger sig ved at betale noget beløb til klager.

Klagers advokat var forinden sin godkendelse af handlen i kontakt med formanden for ejerforeningen, som oplyste, at en forskriftsmæssig udbedring af vanddryp fra altanen var et relativt omfattende projekt, der bl.a. omfattede en nødvendig renovering af altanernes bærende konstruktioner. Formanden oplyste endvidere, at sælger var bekendt med, at udgifterne vedrørende hans ejerlejlighed ville beløbe sig til mere end 30.000 kr.

Klager har måttet betale 15.000 kr. til ejerforeningen, idet beløbet er forfaldent til betaling, og idet klager hæfter for betalingen som ejer af ejerlejligheden.

Indklagede:

Indklagede har indledningsvist anført, at indklagede i henhold til Klagenævnets kendelse har deponeret 40.000 kr. eventuelt til brug for køber.

Der var ingen risiko for køber før, og det er der ikke nu. Indklagede har dog påtaget sig en eventuel risiko, hvis sælger ikke kan betale.

Indklagede har videre bl.a. anført i klagesagen for Klagenævnet, at hans sælger alene havde forpligtet sig til at betale for udbedring af vanddryp på altanen. Dette vanddryp stammede fra overboens altan.

Der blev sendt en regning på 15.000 kr., som indklagede videresendte til sælger med rådet om at bede om dokumentation, således at sælger kunne se, om de 15.000 kr. kun vedrørte udbedringen, eller om der også var anvendt beløb til andre formål.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger havde lovet at betale for udbedringen op til de 40.000 kr., der var aftalt. Men først når der forelå dokumentation for sammenhængen mellem det udførte arbejde og vanddryp på altanen.

Sælger har stedse vist sin velvilje. Der var således ingen risiko for køberen for, at sælger ikke betalte i henhold til sin forpligtelse.

Sælger har ikke modtaget en kopi af regningen fra ejerforeningen. Ejerforeningen har derimod oplyst i en mail, at der var brugt et beløb til udbedring af bærende konstruktioner.

Det var indklagedes vurdering, at denne udbedring intet havde at gøre med udbedring af vanddryp på altanen.

I samme mail oplyste ejerforeningen om en yderligere omkostning for den resterende del af renoveringsarbejdet, som skulle ske, men som foreningen allerede havde midler til at dække. Der ville således ikke være en omkostning for køberen hertil. Heller ikke dette arbejde vedrørte udbedring af vanddryp på altanen. At foreningen ønskede en dyrere løsning nu fremfor senere, er sælger uvedkommende.

Indklagede har i henhold til Klagenævnets kendelse deponeret 40.000 kr. eventuelt til brug for køber.

Indklagede har videre bl.a. anført i klagesagen for Disciplinærnævnet, at indklagede aldrig modtog dokumentation fra køber eller dennes advokat.

Frigivelsen var en fejl, idet indklagede ikke havde været opmærksom på købers advokats forbehold.

Der verserer en retssag mellem køber og sælger for så vidt angår betaling af de 15.000 kr.

Sælger har i sit svarskrift til retssagen henvist til, at det omhandlende vanddryp skyldtes en mindre utæthed, der kunne udbedres med en fuge. Ejerforeningen havde allerede opkrævet et acotobeløb til denne type udbedringer, og sælger er derfor ikke forpligtet til at betale de 15.000 kr.

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.

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 var som supplement til købsaftalen aftalt mellem klager og sælger, at indklagede skulle tilbageholde 40.000 kr. til brug for vanddryp, der stammede fra overboens altan. Indklagede havde bekræftet dette ved sin mail af 18. marts 2015.

Da indklagede frigav det fulde beløb til sælgeren, uden at der var dokumentation for, at betingelsen om udbedring var opfyldt, har indklagede handlet i strid med købsaftalen, og har dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har foretaget sin egen vurdering af sammenhængen mellem de udgifter, der var anvendt af ejerforeningen, og vanddryp, der stammede fra overboens altan, og nået til den konklusion, at sammenhængen ikke var tilstrækkeligt tydelig.

Efter det oplyste var sælgeren i kontakt med både murer og ejerforening om sammenhængen mellem de udgifter, der var anvendt af ejerforeningen, og vanddryp, der stammede fra overboens altan.

Indklagede burde have rådgivet sin opdragsgiver til at afvente fyldestgørende oplysninger.

Da indklagede ikke gjorde det, har han handlet i strid med § 25 og god ejendomsmæglerskik.

Af disse årsager pålægges indklagede ejendomsmægler, AA, en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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