

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 379 – 17/00148

AA

mod

Direktør, salg og vurdering, BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 25. september 2016 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2

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 have udført et mangelfuldt ejendomsmæglerarbejde, bl.a. ved ikke at have styr på sine fremvisninger, ved ikke at handle prisen op, ved ikke at have styr på pengestrømmen i en handel med en andelsbolig, samt ved at have udarbejdet et mangelfuldt salgsprovenu.

Sagens omstændigheder:

Indklagede har både været ejendomsmægler ved klagers køb af ejendommen beliggende [adresse 2], [by] og ved klagers salg af andelsboligen beliggende [adresse 3], [by]. Klagen omhandler begge ejendomme.

Den 20. januar 2016 fremkom indklagede med et oplæg til et salg af klagers andelsbolig beliggende [adresse 3], [by]. Andelsboligen var i oplægget prissat til kr. 745.000,-.

Den 20. maj 2016 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale om salg af klagers andelsbolig. Andelsboligen blev udbudt til kr. 725.000.

Det fremgik af formidlingsaftalen, bl.a.:

"Betalning ved salg af andelsboligen

Ved salg af andelsboligen betales samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1.

I alt kr. 46.075

Beløbet forfalder til betaling Ved fakturering efter købsaftalens indgåelse. Beløbet modregnes i det af køber deponerede beløb. Evt. tilgodehavende afregnes ved anmærkningsfrit skøde eller når frigivelse foreligger."

Der var i salgsperioden to fremvisninger af andelsboligen – begge fremvisninger skete samme dag.

Den 5. juni 2016 underskrev klager en købsaftale, som allerede var underskrevet af køber. Der var forinden klagers underskrift foretaget enkelte rettelser med kuglepen i købsaftalen, således at købesummen på kr. 700.000 var streget over, og der var ovenfor anført kr. 725.000. Derudover var der tilføjet i købsaftalens pkt. 11, at klager skulle refundere køber med kr. 25.000 til vedligeholdelse.

Vedrørende købesummen fremgik bl.a. følgende af købsaftalens pkt. 13:

13. Købesummen

Købsprisen, jf. afs. 3

kr. 725.000

Løsøre, der købes separat, jf. afs. 4

kr. 0

I alt at betale, inkl. tilkøbt løsøre

kr. 700.000

Herudover betaler køber gebyr(er)/depositum/forudbetalt boligafgift til andelsboligforeningen i overensstemmelse med dennes regler, jf. oplysning fra andelsboligforeningen/administrator.

Købsprisen og evt. tilkøbt løsøre berigtiges således:

13.1 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Andelsboligforeningens pengeinstitut
Reg. nr. Konto nr. 3

kr. 50.000

13.2 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos indbetales til andelsboligforeningens pengeinstitut
Reg. nr. Konto nr.

kr.

13.3 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, stiller køber pengeinstitutgaranti for

kr. 675.000

13.4 For tilkøbt løsøre, jf. afs. 4, betales som indbetales i sælgers pengeinstitut, jf. afs. 12, senest den

kr. 0

Købspris og evt. tilkøbt løsøre i alt

kr. 725.000

På overtagelsesdagen, dog senest den , jf. vedtægterne, indbetales beløb nævnt under pkt. 13.1, 13.2 og 13.3 til andelsboligforeningens pengeinstitut i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6, stk. 10.

Den 10. juni 2016 fremsendte købers advokat sin godkendelse af handlen, samt en forespørgsel på hvorledes betalingen til andelsforeningen skulle ske.

Den 13. juni 2016 udløb fristen for advokatforbehold, jf. købsaftalen pkt. 11 og deponering, jf. købsaftalen pkt. 13.1.

Den 14. juni 2016 svarede indklagede købers advokat, bl.a.:

2) Jeg skal anmode om at der STRAKS indbetales kr. 725.000,00 på andelsforeningens konto. Dette er i overensstemmelse med andelsboligloven/andelsboligforeningens vedtægter, at hele beløbet indbetales til denne. Herefter afregnes der til ejendomsmæglers deponeringskonto og desuden til sælgers deponeringskonto i pengeinstitut. (...)

Senere samme dag svarede købers advokat, at der ville ske overførsel, og at handlen var endelig godkendt.

Den 15. juni 2016 stillede købers advokat igen spørgsmål om betalingen. Køber ville gerne undgå at overføre hele købesummen til andelsforeningen to måneder forinden overtagelsesdagen. Køber ønskede derimod at stille en bankgaranti.

Samme dag svarede indklagede:

"Sælger og andelsboligforeningen VIL have det på plads nu – dvs der SKAL overføres penge i dag!"

Jeg har ikke yderligere, idet andelsboligloven/andelsboligforeningens vedtægter kræver det.

Sælger er meget utilfreds med at der ikke er overført endnu!"

Andelsforeningen modtog købesummen samme eftermiddag.

Den 8. juli og 13. juli 2016 rykkede købers advokat for, at køber fik refunderet det aftalte beløb på kr. 25.000.

Den 14. juli 2016 udbetalte andelsforeningen kr. 25.000 til køber. Dette skete uden orientering af klager.

Den 1. september 2016 overtog køber andelsboligen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede kom for sent til fremvisningen kl. 17.00, hvilket medførte, at klager måtte påbegynde fremvisningen, indtil indklagede ankom.

Da indklagede meddelte, at der var fremkommet et bud på kr. 675.000, aftalte klager og indklagede, at indklagede skulle forsøge at forhandle prisen op. Klager oplyste til indklagede, at de som minimum ville have kr. 700.000 for andelsboligen. Da klager næste morgen kontaktede indklagede for at meddele, at deres smertegrænse reelt var kr. 710.000, havde indklagede allerede indgået en aftale med køber på kr. 700.000. Det er derfor klagers opfattelse, at indklagede ikke reelt forsøgte at handle prisen op, som det var aftalt.

Det er tillige klagers klare opfattelse, at indklagede ikke forsøgte at opnå den højest mulige pris for andelsboligen. Klager begrundet dette med, at klager fra en af indklagedes ansatte blev orienteret om, at der muligvis var to andre interesserede købere. Klager er uforstående overfor, hvorfor indklagede ikke forsøgte at få andelsboligen fremvist til de to andre interesserede, forinden andelsboligen blev solgt. Klager mener desuden, at indklagede vurderede udbudsprisen for lav, så indklagede var sikker på et salg og et salær.

Klager afviser indklagedes påstand om, at hun skulle have ønsket et hurtigt salg. Tværtimod havde klager tid nok til at afvente, at andelsboligen blev solgt til den bedst mulige pris.

Da klager skulle underskrive købsaftalen, var købesummen rettet fra kr. 700.000 til kr. 725.000 og der var indført en klausul, at klager skulle refundere køber med kr. 25.000. Klager blev usikker på, hvad det var de underskrev på, men da det var søndag, kunne klager ikke komme i kontakt med hverken deres bank eller advokat. Klager følte sig således presset til at underskrive på noget, de ikke følte sig sikre på. Klager finder det mærkeligt, at indklagede lavede en sådan aftale med køber, da indklagede skulle være klagers repræsentant og handle i overensstemmelse med, hvad der var aftalt mellem klager og indklagede.

I forbindelse med advokatfristens udløb, mener klager ikke, at indklagede har handlet med rettidig omhu. Købers advokat fremsendte sin godkendelsesskrivelse fredag, og klager forventede, at indklagede svarede herpå senest om mandagen, hvor frist for advokatforbehold og deponering af købesummen udløb. Trods flere rykkere fra klager, svarede indklagede først købers advokat om tirsdagen, hvilket medførte, at deponeringen blev to dage forsinket.

I forhold til pengestrømmen i handlen blev klager på underskriftmødet vedr. købsaftalen oplyst, at der skulle ske garantistillelse på kr. 50.000 til andelsforeningen, og at den resterende del af købesummen ville blive overført til klagers konto. Denne oplysning blev givet til trods for, at der i købsaftalen stod, at hele købesummen skulle overføres til andelsforeningen. For at få klarhed over pengestrømmen i handlen, søgte klager rådgivning hos sin advokat. Klager mener, at det er kritisabelt, at indklagede ikke har haft styr på pengestrømmen i handlen.

Der var tillige fejl i det salgsprovenu, som klager modtog. Indklagede havde ikke tilrettet afsnit 2.2 om afholdte omkostninger til energimærke og vurderingsrapport, som klager selv har afholdt omkostninger til, og afsnit 3.3 som skulle reduceres med 50%.

Endelig blev refusionsopgørelsen udbetalt før overtagelsesdagen og skete uden information til klager.

Indklagede har endvidere givet urigtige informationer til klager i forbindelse med klagers køb af en anden ejendom, da det urigtigt fremgår af ejendommens salgsoptilling, at fjernvarmeinstallationen er fra 2007. Klager har efter overtagelsen erfaret, at fjernvarmeinstallationen er fra 2001.

Indklagede

Indklagede bestrider at have udført et mangelfuldt mæglerarbejde.

Indklagede har oplyst, at han ankom til fremvisningen kl. 17.05, hvor en kvinde sad og ventede i en bil. Indklagede afviser klagers sagsfremstilling.

Indklager afviser endvidere, at der var aftalt en mindstepris. Der var to fremvisninger af andelsboligen, hvor der på den ene fremkom et bud. Buddet blev fremlagt for klager, som accepterede, da klager ønskede et hurtigt salg. Det er indklagedes opfattelse, at den bedst mulige pris var opnået.

Der var kun to interesserede købere, som ønskede en fremvisning af andelsboligen. Der blev aftalt fremvisning med begge. De to interesserede, som den ansatte omtaler i sin e-mail, var telefoniske henvendelser, som dog aldrig vendte tilbage.

Overstregningen i købsaftalen er foretaget efter aftale med køber, grundet købers finansiering af købesummen, da han ønskede at få refunderet kr. 25.000 til reparation af gulv, maling m.v. Klagers provenu forblev uændret.

Vedrørende 6-dages fristen, er denne en frist for købers advokat til at komme med eventuelle indsigelser. Fristen vedrører således ikke indklagede.

Grundet indklagedes indsats blev købesummen deponeret på andelsforeningens konto onsdag den 15. juni. Indklagede afviser, at klagers nye ejendomskøb blev forsinket i den henseende.

I forhold til pengestrømmen fastholder indklagede at havde handlet korrekt.

Det fastholdes tillige, at salgsprovenuet er korrekt. Første efter udarbejdelse af salgsprovenuet blev klager og indklagede enige om, at klager skulle have et prisnedslag på 50% på fotopakken. Der blev derfor udarbejdet en kreditnota til klager den 30. juni 2016.

Betalingen til køber på kr. 25.000 skete i overensstemmelse med købsaftalen.

Vedrørende fjernevarmeinstallationen i klagers ny erhvervede ejendom oplyser indklagede, at han modtog oplysningerne i god tro fra sælger. Oplysningerne stemmer tillige overens med oplysningerne i elinstallationsrapporten.

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.

Nævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 1. pkt. Klagen over BB kan derfor ikke behandles af

nævnet, da BB ikke er registreret ejendomsmægler. Da BB er direktør sidestilles hans handlinger dog med ejendomsmæglervirksomheden.

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.

Således som sagen er oplyst, er der i flere af forholdene fremkommet modstridende oplysninger fra sagens parter. Det drejer sig om afholdelse af fremvisninger, hvorvidt der var flere interesserede købere, samt hvorvidt der var aftalt en mindstepris med klager. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag og uden omfattende bevisførelse fastslå, hvilke oplysninger der er de korrekte. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til disse klagepunkter.

Indklagede har oplyst, at køber fremkom med et tilbud, således at købesummen lå kr. 25.000 over det reelle bud, mod at køber fik kr. 25.000 refunderet fra klager. Det er nævnet opfattelse, at indklagede ikke har overtrådt reglerne om god ejendomsmæglerskik ved at meddele klager dette tilbud.

Som anført af indklagede er advokatfristen ikke en frist for indklagede, men en frist for købers advokat til at fremsende sin godkendelse med eventuelle forbehold. Det kan derfor ikke være forventeligt, at handlen er endelig godkendt samme dag, som advokatfristen udløber. Det er nævnets opfattelse, at indklagede i forbindelse med denne episode ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerkik.

I forholdet vedrørende pengestrømmen fremgår det af formidlingsaftalen, at indklagedes salær bliver modregnet i det af køber deponerede beløb. Nævnet finder, at denne formulering ikke burde have været anvendt, da køber ikke foretog deponering hos indklagede.

Det fremgår af købsaftalen, at der skulle stilles bankgaranti til andelsforeningen på kr. 675.000. Denne fremgangsmåde blev dog fragået af indklagede, da han som svar på købers advokats godkendelsesskrivelse svarede, at andelsforeningen i denne handel stillede krav om, at køber med det samme skulle deponere det fulde beløb hos andelsforeningen.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede i både formidlingsaftalen og købsaftalen ikke har formuleret sig klart omkring pengestrømmen i handlen. Det er mæglers opgave at undersøge, hvorvidt der kan stilles bankgaranti, forinden købsaftalen udarbejdes.

Det er nævnets opfattelse, at indklagede ikke har udarbejdet et fejlagtigt salgsprovenu, da det ikke var bevist, at prisnedslaget var aftalt.

I forholdet refunderingen af kr. 25.000 til køber, fremgår det ikke klart af købsaftalens formulering, hvornår beløbet på kr. 25.000 skulle udbetales til køber. Det er tydeligt, at klager var i den tro, at beløbet først skulle udbetales som en del af en refusionsopgørelse, mens det fremgår af skrivelsen af den 8. juli 2016 fra købers advokat, at denne ønskede, at refunderingen skete med det samme. Nævnet finder, at indklagede burde have formuleret betingelsen i pkt. 11 mere tydeligt, således der var klarhed om, hvornår refunderingen skulle finde sted.

Under henvisning til indklagedes fejlagtige formuleringer i forbindelse med pengestrømmen samt formuleringen vedrørende refundering af de 25.000 kr., finder nævnet, at Ejendomsmæglervirksomhed CC, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede, Ejendomsmæglervirksomhed CC, en advarsel.

I forholdet vedrørende fjernvarmeinstallationen er det nævnets opfattelse, at indklagede har handlet i god tro efter sælgers anvisning. Der har ikke været omstændigheder, der har sået tvivl om fjernvarmeinstallationens alder.

Thi bestemmes

Indklagede Ejendomsmæglervirksomhed CC tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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.

Mette Søgaard Vammen