Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 421 – 17/01505

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. september 2017 har AA indbragt ejendomsmægler 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 ikke at have medtaget tilbagebetaling af et byfornyelsestilskud i salgsprovenuet samt ved at have forsøgt at få klager til at annullere salget af klagers ejendom.

Sagens omstændigheder:

Den 13. marts 2017 indgik klager og indklagede formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [adresse 2][by 2]. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Ejendommen blev udbudt til 3.395.000 kr. Salget startede som et såkaldt ”skuffe-salg” uden annoncering.

I salgsbudgettet vedlagt formidlingsaftalen, var der ikke taget højde for tilbagebetaling af et byfornyelsestilskud opnået gennem [kommune].

Den 31. maj 2017 modtog klager et nyt salgsbudget, som forsat ikke tog højde for tilbagebetaling af byfornyelsestilskuddet.

Den 8. juni 2017 underskrev klager en købsaftale. I købsaftalen var der indsat et rådgiverforbehold. Købsprisen blev aftalt til 3.370.000 kr.

Den 14. juni 2017 godkendte køberrådgiveren handlen med tre forbehold, herunder forbehold 1 om, at servitut nr. 12 om byfornyelsesstøtte ikke måtte medføre økonomiske konsekvenser for køberen.

Den 15. juni 2017 svarede indklagede ejendomsmægler, at de afventede svar fra ejerforeningen.

Den 22. juni 2017 rykkede køberrådgiveren for svar vedr. forbeholdene for handlens godkendelse. Herunder, at der forsat ikke var modtaget dokumentation for at byfornyelsesstøtte ikke medførte økonomiske konsekvenser for køberen.

Senere samme dag skrev indklagede ejendomsmægler BB til klager og anfører bl.a.:

> Ad.1. Vil du for en god ordens skyld bekræfte, at du sørge for, at tage fat i [redacted] Kommune for at få oplysningerne til brug for indfrielse af tilskuddet i forbindelse med renoveringen af ejendommen. Husk at fremsende kvitteringen når du har indfriet beløbet. Du kan se tlf. på følgende link nederst - [redacted]. Når du kender beløbet vil jeg sende dig et opdateret salgsprovenu.

Klager svarede herefter indklagede, at hun ikke forstod hvad Ad.1. drejede sig om, og spurgte indklagede hvad servitut nr. 12 var.

Indklagede ejendomsmægler svarede og anførte bl.a.:

> Det er det beløb/tilskud som du skal betale tilbage for renoveringen i forbindelse med handlen. Det er din andel som ejerforeningen har lånt af [redacted] Kommune.
>
> Jeg kender ikke det præcise beløb, så du skal kontakte Kommunen og få det. Jeg vil tro det er i omegnen af kr. 70.000,-.
>
> Advokaten vil blot sikre sig, at du har betalt det inden overtagelsen. Derfor ønsker hun kvittering eller anden form for dokumentation for at du har betalt det.

Klager svarede herefter:

> Jeg forstår ikke at jeg først blir opplyst om dette nu, særlig da jeg har et mottatt et salgsproveny hvor denne post ikke inngikk?

Hvortil indklagede ejendomsmægler svarede:

> Det har jeg ikke haft med i vores budget fordi du på vores første møde oplyser mig om at du vil betale det hele i forbindelse med renoveringen inden handlen og forinden vores formidlingsaftale indgåes. Denne omkostning til kommunen, er ikke noget du kan overdrage til en fremtidig køber. Udgiften til dette følger jo pågældende som har ejet boligen under renoveringen.
>
> Køber går jo ind til denne handel med udgangspunkt i at du betaler alt i forbindelse med renoveringen, som aftalt. Advokaten beder dig nu bekræfte at det bliver/ er blevet betalt og se dokumentation her for.
> Lad mig vide om du kan godkende dette punkt i advokatskrivelsen og hermed de omkostninger forbundet med det?

Den 23. juni 2017 modtog indklagede ejendomsmægler en mail fra [kommune] hvor der bl.a. blev anført:

> Jeg har nu beregnet, hvorvidt byfornyelsestilskuddet skal betales tilbage.
> Det skal det såfremt lejlighed sælges for et beløb større end 1.848.125 kr. med tillæg ifht. ejendomsprisudviklingen på salgstidspunktet.
> Hertil kan lægges værdien af sælgers egne efterfølgende forbedringer, såfremt der er dokumentation for udgiften til forbedringen.
>
> Værdien er fremskrevet som følger: 1.848.125 kr. / 101,1 (4. kvt. 2014) x 125,4 (4. kvt. 2016) = 2.292.333 kr. med udgangspunkt i prisindekset for ejerlejl. i [redacted] fra Danmarks Statistik.
>
> Da lejligheden forventes solgt for 3.370.000 kr. - som oplyst i separat mail - vil de 74.062 kr. skulle tilbagebetales [redacted] Kommune pr. overtagelsesdag.

Den 23. juni 2017 – efter modtagelsen af mailen fra [kommune] – skrev indklagede ejendomsmægler til klager:

> Jeg har netop modtaget en mail fra [redacted] Kommune. Her fremgår det at du skal betale kr.74.062,- i forbindelse med salget. Mailen fra [redacted] kommune er vedhæftet i denne mail
>
> Du kan ikke have undgået at have viden omkring dette tilskud, da du har boet i ejendommen mens beslutningen om renovering og tilskud er taget og har deltaget og stemt på generalforsamlingerne og har modtaget referaterne fra disse. Uanset om du siger du har viden om det eller ej, har du muligheden for at trække dig fra handlen, eller acceptere at betale tilskuddet og være bekendt med vedhæftede salgsprovenu.
>
> På det tidspunkt, du køber en anden bolig, er denne handel ikke på plads. Du skriver til mig at du først vil sælge din bolig, når handlen af nye bolig er endelig.
> Du kunne på tidspunktet for købsaftalens indgåelse ved salget af [redacted], endnu ikke vide, om handlen vil gå igennem, da køber har advokatforbehold og fortrydelsesret. Du vælger at gennemføre handlen af den nye bolig, uagtet at du ikke har solgt [redacted] endnu.
>
> Du har mulighed for at komme ud af handlen, hvis ikke du kan acceptere at du skal hæfte for at indfri dette byfornyelsestilskud til [redacted] kommune. Det står dig frit for.
>
> Såfremt du ikke accepterer at skulle indfri dette byfornyelsestilskud til [redacted] kommune og skrivelsen i øvrigt, bedes du give mig besked.
>
> Accepterer du at du skal indfri byfornyelsestilskuddet til [redacted] kommune, samt sender dokumentation for indfrielsen og accepterer skrivelsen i øvrigt, er du hermed er bekendt med at dit salgsprovenu vil være som vedhæftet.

Af det medsendte salgsprovenu dateret den 23. juni 2017 var indfrielsen af byfornyelsestilskuddet medtaget.

Klager svarede herefter:

> Som tidligere forklart per epost og telefon er det ikke en mulighet for meg å annullere handelen på [redacted] da jeg har kjøpt en annen leilighet (hvor handelen ble endelig 16.juni). Denne leilighet kjøpte jeg med tillit til provenyberegningene mottatt fra deg 31.mai og 8.juni.
>
> Nedenfor er mine svar til punktene 1 og 3. Vennligst fremsend dette til kjøpers advokat snarest med meg CC, og følg opp på punkt 2 med Jan/ejerforeningen som avtalt, så også dette kan sendes til kjøpers advokat hurtigst mulig.
>
> Ad1. Aksepteres og vennligst vedheft epost fra kommunen hvor innfrielsesdato er samme som overtagelsesdato
> Ad3. Akspeteres
>
> Vi to blir nødt å gjenoppta drøftelsene om feilen i provenyberegningene og de kr. 74.062,. på et senere tidspunkt.

Hvortil indklagede ejendomsmægler svarede:

> Jeg afviser at genoptage nogen form for drøftelse omkring provenuberegningen.
> Du skal vide at såfremt du ønsker at acceptere handlen, accepterer du også det faktum, at du skal betale beløbet på kr. 74.062 til indfrielse af byfornyelsesstøtten, uagtet at det ikke var med i provenuet.
>
> Vi fraskriver os ethvert økonomisk ansvar for så vidt angår beløbet til kommunen, da du ikke har været uvidende omkring dette, da du har deltaget på diverse generalforsamlinger og været med til at tage beslutning om renoveringsprojektet.
>
> Hvis du vælger at gennemføre handlen, er det din beslutning, ikke vores og det står dig frit for om du vil acceptere skrivelsen. Vi kan ikke acceptere at skulle gøres til genstand for et økonomisk mellemværende for noget som du er gjort bekendt med under diverse generalforsamlingsmøder og beslutninger, som du har været med til at tage, på et oplyst grundlag. Dette ansvar kan du ikke overdrage til os. Alternativt kan vi forsøge at sælge lejligheden til anden side.
>
> At du har valgt at købe en anden lejlighed og du føler dig presset til, at sælge er alene din beslutning. Jeg går ud fra, at du har taget denne beslutning med en kalkuleret risiko, hvilket det også tyder på, da du tager beslutning om at købe anden bolig, selvom købsaftalen på [redacted] fra købers side, var betinget af eget salg. Køber af [redacted] vælger efterfølgende at fjerne forbeholdet for eget salg, men jeg har skriftlig dokumentation på at du ønsker at gennemføre dit køb af anden bolig, uanset at den interesserede kundes købstilbud, var betinget af eget salg.
>
> Derved er der dokumentation på at du har valgt at købe ny bolig uagtet at din egen bolig er solgt. Jeg skal også gøre dig opmærksom på at du tidligere skriftligt har tilkendegivet at ville acceptere en pris på kr. 3.300.000 og at salgsprisen nu udgør 3.370.000 kr. Du har derfor tidligere taget højde for at dit provenu kunne have været 70.000 kr. lavere.
>
> Bekræft venligst om hvorvidt du ønsker at acceptere skrivelsen fra købers advokat og at jeg snarest modtager dokumentation på indfrielsen af byfornyelsesstøtten.

Klager svarede:

> Jeg er uenig i det du skriver og jeg fastholder hva jeg tidligere har skrevet.
>
> Jeg instruerer deg i å viderebringe mine svar til kjøpers advokat som beskrevet i min epost fra i går aften, og å gjennomføre handelen.

Den 25. juni 2017 skrev indklagede ejendomsmægler til køberens rådgiver, at betingelser blev accepteret.

Den 21. juli 2017 skrev klager til indklagede ejendomsmæglervirksomhed og indklagede ejendomsmægler og anførte bl.a.:

> Efter at have kigget nærmere på sagen, juraen og klagenævnets tidligere afgørelser, må jeg afvise dit tilbud om kun at godtgøre 20-25% af salæret, overleveret på telefon den 5 juli. Jeg fastholder mit fulde krav på kr. 74.062.
>
> [redacted]er som ejendomsmægler og min rådgiver ved salget pålagt et strengt og utvetydigt ansvar for at indhente al relevant information hos alle relevante instanser (herunder kommunen) i forbindelse med et salg, uanset hvad jeg måtte have oplyst. Dette inkluderer, at han selvstændigt skal verificere oplysninger jeg har givet ham, samt sikre sig, at jeg ikke har overset eller mangler noget. Dette ansvar har han ikke levet op til.
>
> Hertil kommer, at jeg ikke har kendt til tilskuddet fra kommunen, hvilket også fremgår tydeligt af min mailkorrespondance med [redacted] den 22. juni og telefonsamtaler den 23. juni. Yderligere forsøgte jeg straks dagen efter[redacted] havde gjort mig bekendt med beløbet (dvs. den 23. juni) at få fat i ansatte hos kommunen, der kunne hjælpe mig med en afklaring, dog uden held, da ingen af dem jeg snakkede med vidste noget om dette, eller kunne stille mig om til nogen der gjorde[redacted], derimod, kunne ikke blot næsten 'gætte' det præcise tal i e-mail den 22. juni om aftenen, inden han havde snakket med kommunen; han kunne i tillæg fremskaffe det præcise tal i løbet af en dag. Dette viser, at [redacted] kunne og burde have været opmærksom på tilskuddet meget tidligere i salgsprocessen, og i hvert fald have haft det med i provenuberegningen 31. maj.
>
> Som ejendomsmægler med flere års erfaring på [redacted], hvor der antageligvis er mange ejendomme der er omfattet af reglerne for tilskud under byfornyelsesordningen, er det klart mangelfuldt rådgiverarbejde, at [redacted] overser dette. Det burde være standard praksis for ham at checke dette med kommunen som noget af det første, ved et salg af en lejlighed i en [redacted]ejendom, der netop er blevet renoveret.
>
> Til sidst skal nævnes [redacted] ihærdige forsøg på at få mig overtalt til at annullere handlen, efter at han blev bekendt med sin fejl, som følge af mail fra købers advokat den 22. juni. Som jeg forstår *Lov om formidling af fast ejendom m.v.* er dette et klart brud på §24 om god ejendomsmæglerskik. Han var antaget som min rådgiver for at sælge min lejlighed (og varetage mine interesser), og pludselig 'skifter han side' og forsøger at få mig til at annullere en handel, der ellers opfyldte mine kriterier, udelukkende for at dække over sin egen fejl. I tillæg havde jeg bindende gennemført købet af en ny lejlighed, som provenuet skulle bruges til. Denne handel gennemførte jeg først endeligt efter at jeg havde modtaget den fejlbehæftede provenuberegning fra [redacted] den 31. maj 2017.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udelade tilbagebetaling af et byfornyelsestilskud fra salgsprovenuet og ved at have forsøgt at overtale klager til at annullere handlen for at dække over fejlen.

Med god tiltro til salgsprovenuet af 31. maj 2017 havde klager bindende købt en ny bolig. Efterfølgende blev indklagede af købers advokat gjort opmærksom på sin fejl. Indklagede blev derefter hidsig og påstod, at klager havde ansvaret. Indklagede forsøgte herefter at overtale klager til at annullere handlen, som på alle områder opfyldte klagers kriterier. Det er et klart brud på god ejendomsmæglerskik, da en annullering ikke ville være i klagers interesse.

Det er først ved sagens indbringelse for Disciplinærnævnet, at indklagede erkender at have begået en fejl, ved ikke at have taget højde for tilbagebetalingen af byfornyelsestilskuddet i salgsprovenuet.

Det er ydermere i strid med god ejendomsmæglerskik, at afvise at genoptage dialogen om den fejlagtige provenuberegning efter handlen var gennemført.

Indklagede

Indklagede BB har bl.a. anført, at han svarer på vegne af ham selv og indklagede ejendomsmæglervirksomhed CC.

Der er tale om en erstatningsklage, hvorfor klagen bør behandles af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Det er korrekt, når klager anfører, at indklagede ejendomsmægler BB ikke havde medtaget tilbagebetaling af et byfornyelsestilskud i salgsprovenuet, hvilket uomtvisteligt er en fejl.

Efter købers advokat, via dennes godkendelsesskrivelse, gjorde opmærksom på byfornyelsestilskuddet blev skrivelsen forelagt klager, som på daværende tidspunkt udtrykte overraskelse/utilfredshed med, at skulle afholde udgiften, da udgiften ikke var en del af det fremsendte salgsprovenu.

Det bemærkes at indklagede, samme dag som det præcis beløb til indfrielse, blev indklagede kendt, blev fremsendt et korrigeret og korrekt salgsprovenu. Dette inden at salget af klagers ejendom var endeligt.

Klager meddeler, at hun, vil fastholde handlen, på den betingelse, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed godtgøre klager for beløbet. Dette blev afvist af indklagede.

Klager blev forklaret, at hun kunne afvise at indfri byfornyelsestilskuddet, hvorefter købstilbuddet med overvejende sandsynlighed ville bortfalde. Hvis klager valgte at tiltræde handlen, måtte klager samtidigt indfri byfornyelseslånet. Klager valgte at gennemføre handlen.

Det er ikke korrekt, når klager anfører, at indklagede forsøgte at få klager til at annullere handlen for at dække over egne fejl. Dette skal på det kraftigste afvises. Det er indklagedes pligt at informere klager om klagers muligheder. Det kan ikke være i strid med disciplinærreglerne at orientere klager om klagers mulighed for at træde tilbage fra handlen – tværtimod havde det været i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at gøre det.

Det afvises endvidere, at det skulle være i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at ville tage forholdet op til yderligere forhandling efter handlen gennemførsel. Klager var bekendt med, hvilke vilkår handlen ville blive gennemført på.

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 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Disciplinærnævnet tager alene stilling til, hvorvidt indklagede ved sine handlinger/undladelser har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

Klager har indbragt indklagede for ikke i salgsprovenuet at have medregnet tilbagebetalingen af et byfornyelsestilskud.

Efter lov om formidling af fast ejendom m.v., § 38, stk. 1, skal ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til. Af lovens § 38, stk. 3, følger det, at beregningen af salgsprovenuet ved salg skal ske på grundlag af købsaftalens vilkår. Salgsprovenuet skal udleveres til sælgeren samtidigt med sælgers underskrift, da provenuet kan være af afgørende betydning for, hvorvidt sælgeren ønsker at acceptere det forelagte købstilbud. Det er således vigtigt, at provenuet er retvisende.

Det følger af § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på udkast til købsaftalen indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmæssig karakter.

Indklagede har erkendt, at tilbagebetalingen af byfornyelsestilskuddet burde have været medtaget i salgsprovenuet.

Indklagede burde have undersøgt om byfornyelsestilskuddet var indfriet og burde have medtaget tilbagebetalingen af heraf i salgsprovenuet samtidigt med underskriften af købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler BB har således handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 38, stk. 3, og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik.

Klager har endvidere indbragt indklagede for ikke at have handlet i klagers interesse, efter fejlen i salgsprovenuet var blevet erfaret.

Ifølge lovens § 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.

Købers rådgiver havde i sin betingede godkendelse af handlen anført, at indfrielsen af byfornyelsestilskuddet ikke måtte få økonomiske konsekvenser for køberen. For at gennemføre handlen på de aftalte vilkår, måtte klager derfor acceptere at indfri tilskuddet. Indklagede orienterede i den forbindelse klager om sine muligheder for enten at acceptere dette eller afvise denne betingelse.

Indklagede videregav oplysningerne til klager og vejledte om klagers videre muligheder. Der ses ikke at være foretaget handlinger i den anledning, som strider mod god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler, BB har overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 38, stk. 3, og 46, stk. 1. Da overtrædelsen er af væsentlig betydning for forbrugeren pålægges indklagede en bøde på 20.000 kr.

For at en virksomhed skal kunne i falde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2, kræver det af virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. På det foreliggende grundlag, finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 20.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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