



Erhvervs- og Vækstminister Annette Vilhelmsem  
Folketingets By- og Boligudvalg

Albertslund, den 4. april 2013.

Vedr. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Andelsboligforeningen Milebuen er en privat støttet andelsboligforening, der overgik fra anlæg til drift den 10. juli 1990 (hvilket endeligt blev fastlagt ved dom i Højesteret) og foreningen har været selvadministrerende siden 1. juli 1992.

I løbet af disse knap 23 år, har foreningen fra overgangen til drift og indtil dags dato været part i 115 handler med foreningens 40 andele, så vi har en meget omfattende erfaringer med håndteringen af overdragelsessituationen.

I starten af 90'erne var andelsboligmarkedet noget trykket, så det typiske var, at andelene blev solgt under medvirke af en ejendomsmægler. Vi så i disse år mange mere eller mindre kvalificerede bud på hvordan en købsaftale kunne skrues sammen.

På grund af den meget svingende, men som regel ringe, kvalitet af købsaftalerne, udarbejdede foreningen sin egen standard, baseret på de gode elementer fra ejendomsmæglerens bud, som vi siden 1998 har forlangt anvendt i § 23 stk. 2 i foreningens vedtægter, der lyder:

"Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse efter stk. 3."

Når en andelshaver henvender sig til bestyrelsen med ønsket om at sælge sin andel, udleveres denne standard aftale forudfyldt med de oplysninger foreningen har vedr. den pågældende andel.

Standardaftalen, der løbende holdes opdateret i forbindelse med generalforsamlinger og andet (1-3 årlige opdateringer), blev i de første par år anvendt ved handler, hvor der medvirkede ejendomsmæglere, uden problemer.

Fra 1999 og frem til 2008, var andelsboligmarkedet imidlertid sælgers marked, og købsaftalen har her fungeret helt uden problemer i en lang række handler, uden medvirken af ejendomsmæglere.

Herefter gik andelsboligmarkedet, som det øvrige boligmarked, på det nærmeste i stå, og i perioden fra medio august 2008 frem til 1. december 2009 havde foreningen ikke et eneste salg, selv om flere andelshavere udbød deres andel til salg.

Her gik der imidlertid hul på bylden, og omkring årsskiftet 2009/2010 håndterede vi 3 salg alle med den samme ejendomsmægler, der anvendte Dansk Ejendomsmæglerforenings Købsaftale for andel i andelsboligforening (Formular nr 26.100 juli 2009) sammen med foreningens standard købsaftale.

Da vi fandt ejendomsmæglerens indsats mildest talt manglefuld og Dansk Ejendomsmæglerforenings Købsaftale for andel i andelsboligforening (Formular nr 26.100 juli 2009) på visse punkter i strid med gældende lov valgte vi at indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 30. maj 2010.

Efter en længere brevveksling med nævnets sekretariat, om hvorvidt andelsboligforeningen var klageberettiget, og om sekretariatet havde bemyndigelse til at afgøre dette, endte det med at nævnet tog sagen op, og afsagde kendelse den 19. september 2011 ( se [http://www.dnfe.dk/file/181239/kendelse\\_129-2011.pdf](http://www.dnfe.dk/file/181239/kendelse_129-2011.pdf) ).

Vi valgte i første omgang at ryste på hovedet af Disciplinærnævnet, og udarbejde en vejledning til ejendomsmæglere, der formidler andele i foreningen, med vores krav, såfremt de mod vores anbefaling vælger at inkludere Dansk Ejendomsmæglerforenings Købsaftale for andel i andelsboligforening.

Da vi modtog ABF Håndbogen 2012-2013 og her fandt en ny version af Dansk Ejendomsmæglerforenings Købsaftale for andel i andelsboligforening (Formular nr. 26.100 APRIL 2011) optrykt som bilag 4.3.3 (indscannet A3 kopi vedhæftet), der om muligt er endnu mere håbløs end den forrige, besluttede vi at noget måtte gøres.

Vi er naturligvis klar over at hverken minister eller udvalg skal fungere som sagsbehandlere, men vi finder, at Disciplinærnævnet tilsidesætter sit retsgrundlag så groft, at det bør tages op på Folketingsniveau.

Konkret drejer det sig om 2 principielle forhold.

### **Klageberettigelsens omfang**

Andelsboliglovens (Lovbekendtgørelse nr 1716 af 16/12 2010) § 6 stk 2 og 3 lyder:

"Stk. 2. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen.  
Stk. 3. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt."

Disciplinærnævnet beslutter imidlertid at en andelsboligforening alene er klageberettiget i forhold til stk 3s 2. punktum (prisbestemmelsen), og ser helt bort fra 1. punktum " Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse."

Hvis en sådan godkendelse skal have nogen som helst mening, må det også betyde, at bestyrelsen kan nægte godkendelse, og enhver med kendskab til andelsbolig salg ved at der forekommer ting, der ikke kan godkendes, i købsaftalerne. Vi skal blot nævne nogle få, vi selv har oplevet:

- I forbindelse med foreningens stiftelse mente ejendomsmægleren, at han da godt kunne tillade erhververen af en gavlbolig at udvide den afsatte have ud på fællesarealet.
- I en af de salgsoptillinger vi klagede over mente ejendomsmægleren at et depot rum med skråtag, uden vindue og på intet punkt højere end 2m kunne indrettes til værelse.
- I en anden af de salgsoptillinger vi klagede over svares der nej til at andelen er ombygget/ forbedret skønt det fremgår af forbedringsoversigten at der bl.a. er opført en skillevæg på 1. salen.
- I købsaftalen for den tredje andel oplyses det at et sænket loft i andelen ikke opfylder bygningsreglementets krav, skønt der aldrig har været et sådant i denne andel.
- I salgsoptillingen på sidstnævnte er a-conto varme og vand på øre identisk med de tilsvarende tal for en af de andre andele solgt af den pågældende ejendomsmægler, så her er de rigtige oplysninger næppe indhentet.
- For alle de 3 aftaler vi klagede over gælder det, at ejendoms-mægleren ikke har ville besvære sig med at undersøge om der var lovpligtigt HFI/HPFI i andelen – for de 2 sidste salg sågar på trods af at vi havde oplyst mægleren om at alle andele var født med HFI men at nogle havde skiftet til HPFI.

Vi finder det på sin plads, at Ministeren/Folketinget på den ene eller anden måde påpeger overfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleren at 1. punktum af § 6 stk 3 i Andelsboligloven har betydning, og at andelsboligforeninger er klageberettigede i forhold til dette.

### **Sikring af god ejendomsmæglerskik**

Bestemmelserne om disciplinærnævnet kom ind i Lov om omsætning af fast ejendom med vedtagelsen af lov nr 453 af 22. maj 2005. I den skriftlige fremsættelse af denne lov (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=91655>) hedder det vedr. § 29 a, stk 5 bl.a.:

"Efter stk. 5 er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmæglerskik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise åbenbart grundløse klager. ..."

...  
"Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men et organ som skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet skal således have en vis frihed til at »skære sagen til« under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler efter de under sagsbehandlingen fremkomne oplysninger og undersøgelser."

Ved i kendelsen at afvise foreningens klagepunkter, som "...forhold der reguleres mellem køber og sælger..." ser nævnet stort på sin medvirken "... til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik." samt at "... varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres."

Vi valgte, som nævnt ovenfor, i første omgang at fastsætte en række krav til ejendomsmæglere, der anvender Dansk Ejendomsmæglerforenings standardaftale ved handler med foreningens andele, og vi har opdateret disse, så de dækker den nyeste version af disse (se <http://milebuen.dk/pdf/ejenDEaft03.pdf> der indeholder kravene til begge versioner). Vi skal dog påpege nogle af de groveste (fremhævede punkt numre og tekst henviser til standardaftalens punkter):

### **Punkt 8 Andelsboligforeningen**

Sidste afsnit **Generalforsamling**: Muligheden for at sælger giver fuldmagt til køber til at møde/stemme på foreningens generalforsamlinger hvis denne finder sted efter fortrydelsesfristens udløb men før overtagelsesdagen findes ikke i nogen af de eksisterende normalvedtægter (ministeriets eller ABFs) og næppe heller andre steder. Hvis der, mod forventning, skulle være en enkelt forening med en sådan bestemmelse, bør det da være et særvilkår her, i stedet for et generelt meningsløst vilkår.

### **Punkt 9 Overtagelse, aflevering og risikoovergang**

2. afsnit under overskriften **Risikoovergang**: Teksten "*Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.*" giver ikke mening, da det er foreningen der er ejer af ejendommen og dermed forsikringstager, også på forsikring mod bradskade. Vi har forelagt citatet for foreningens assurandør, og han kan som professionel forsikringsmand heller ikke finde nogen mening i afsnittet.

### **Punkt 12 Andre vilkår**

Købsaftalen skal regulere forholdet mellem køber og sælger. Dette punkt benyttes ikke desto mindre ofte til at anføre markedsføringsaftaler, vedrørende finansiering, forsikring eller andet mellem mægleren og enten køber eller sælger. Sådanne markedsføringsaftaler har intet med forholdet mellem køber og sælger at gøre, og hører derfor ikke hjemme i købsaftalen mellem dem.

### Punkt 18 Frigivelse af deponerede beløb og refusionsopgørelse

- Sidste punktum i første afsnit under dette punkt "*Forinden frigivelse fratrækkes desuden salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler.*" er for det første i modstrid med § 6 stk 7 1. punktum i Andelsboligloven ("*Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere.*"), idet teksten "...og eventuelle andre rettighedshavere" blev tilføjet ved lov nr 204 af 29. marts 2004. I den skriftlige forelæggelse (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=91476>) af lovforslaget til denne lov bemærkes omkring den tilføjede tekst: "Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.", altså ikke den medvirkende ejendomsmægler.
- For det andet skal købsaftalen regulere forholdet mellem køber og sælger og ikke mellem sælger og ejendomsmægler, idet det i såvel bekendtgørelse 733 af 27. juni 2006 som bekendtgørelse nr 695 af 22. juni 2006 slås fast at hvad og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgående formidlingsaftale.

Der er således i høj grad brug for, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere træder i karakter og medvirker "... til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik."

Vi håber at Ministeren og/eller udvalget på den ene eller anden måde vil bevirke, at Disciplinærnævnet tager sig sin opgave alvorligt, så det ikke er frivillige andelshavere, der i deres fritid skal sikre overholdelsen af god ejendomsmæglerskik.

Vi ser frem til at høre fra Ministeren og udvalget.

Med venlig hilsen  
Andelsboligforeningen Milebuen

Jan Saltoft Andersen  
Formand