

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 293 – 2014-8701

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 24. oktober 2014 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmægleretik ved bl.a. at medvirke til, at den omhandlede ejendom blev solgt til en pris under en tidligere vurdering.

Sagens omstændigheder:

Den i sagen omhandlede ejendom, [adresse] i [by], tilhørte klagers hustru som sær-eje.

Efter at klagers hustru afgik ved døden i oktober 2011, skulle boet efter hende gøres op, og skifteretten udpegede i november 2011 en bobestyrer.

Den 30. november 2011 sendte bobestyreren en foreløbig opgørelse over værdierne og forpligtelserne i boet.

I maj 2012 meddelte bobestyreren familien, herunder klager, at de havde mulighed for at udtage/købe ejendommen, mod bl.a. at der blev stillet garanti for købesum-mens betaling.

Den 7. juni 2012 udløb fristen.

Den 10. maj 2012 afgav klagers søn et bud på 1.795.000 kr. med begrundelse i ejendommens dårlige stand ifølge tilstandsrapporten.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 31. maj 2012 indgik bobestyreren en formidlingsaftale med indklagede BB. Det var en betingelse i aftalen, at salgsarbejdet først skulle begynde, efter at fristen den 7. juni 2012 var udløbet.

Den 2. oktober 2012 blev udbudsprisen nedsat til 2.395.000 kr.

Den 7. januar 2013 indgik bobestyreren en købsaftale med en køber. Overtagelsen var aftalt til 1. februar 2013. Købesummen var 2 mio. kr.

Klager flyttede ikke.

Den 13. marts 2013 blev klager sat ud af ejendommen ved fogedens hjælp på bobestyrerens begæring.

Herefter fremsatte klager krav om, at han og hans søn skulle have en række effekter fra boet.

Den 27. marts 2013 oplyste bobestyreren om mulighederne for, at klager kunne hente effekterne, fx at det bl.a. kunne ske i påsken 2013.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at ejendommen tidligere havde været vurderet til henholdsvis 3.875.000 kr. og 2.795.000 kr.

Indklagede har ikke formået at sælge til en høj nok pris.

Indklagedes salg af ejendommen til 2,0 mio. kr. medførte, at boet blev insolvent.

Klagers søn havde givet et bud på 2,2 mio. kr.

Med hensyn til effekter, fik klagers søn først skærtorsdag (28. marts 2013, red.) varsel om at tømme hobbyrummet i ejendommen.

Da klager og hans søn kom for at tømme hobbyrummet, kunne advokaten ikke skaffe en nøgle, så de kunne komme ind.

De bad indklagede, BB, om en længere frist, men det ville han ikke give.

Indklagede er derfor af disse årsager skyld i, at klager og hans søn mistede et modeltog til min. ½ mio. kr. samt andre effekter.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed aldrig har haft huset til salg for klager.

Det var bobestyreren, som havde salgsfuldmagt, og klager kan derfor ikke rejse en klagesag, da han ikke var ejer eller sælger af ejendommen.

Man anfægter derfor fra ejendomsmæglervirksomhedens side klagers retlige interesse i klagen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede CC indgik formidlingsaftalen med bobestyreren, advokat DD, og huset blev solgt med DD som underskriver på købsaftalen.

Salgspriser for liebhaverejendomme i området har været påvirket af finanskrisen, og det har været svært at finde købere til ejendommen med salgspris over 2 mio.kr.

Før indklagede accepterede sønnens købstilbud, kontaktede han klager samt klagers bankforbindelse for at høre, om han eller sønnen havde accept fra kreditselskab eller andet til købet. Det viste sig, at ingen af dem havde.

Klager og hans søn lagde hindringer i vejen for en fremvisning til en anden kunde, og indklagede foreslog bobestyreren, at klager og hans søn skulle fraflytte, idet de misrøgtede ejendommen og arbejdede imod et salg til anden side.

Grundet ejendommens fremtoning og stand var det svært at sælge ejendommen, som endte med at blive solgt som byggegrund i november/december 2012.

Der blev aftalt overtagelse til den 1. februar 2013, således at klager og hans søn havde mulighed for at flytte deres indbo forinden.

Da klager og hans søn kort før 1. februar endnu ikke var fraflyttet, gik køberen med til yderligere frist til 15. marts 2013.

Bobestyreren iværksatte udsættelsesforretningen.

Fotos fremlagt i sagen er taget efter flyttefolk havde fjernet en del effekter. Køberen kunne ikke overtage før den 10. maj 2013, idet al klagers indbo først da var fjernet.

Indklagede har ikke haft nøglen og har ikke solgt nogle af klagers effekter.

Boet blev insolvent, fordi der ikke blev betalt terminer på lån, og der var trussel om tvangsauktion.

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 lægger til grund, at klagers mulighed for at arve eller udtage/købe ejendommen af boet kunne påvirkes af indklagedes formidling af ejendommen, og nævnet finder derfor, at klager har den fornødne retlige interesse.

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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 9, skal en formidler drage omsorg for begge parter interesser.

Ifølge lovens § 13, stk. 1, 1. pkt., skal formidleren rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Ifølge lovens § 15, stk. 2, skal formidleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser.

Ifølge lovens § 16, stk. 1, skal formidlerens rådgivning opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling.

Da indklagede BB ikke er registreret ejendomsmægler, kan nævnet ikke behandle klagen over ham personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 1, jf. stk. 3.

Sagen skal vurderes efter lov om omsætning af fast ejendom, idet de pågældende handlinger har fundet sted før 1. januar 2015.

EE har oplyst overfor nævnet, at hun, der er registreret ejendomsmægler, er ansat som daglig leder.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 29 a, stk. 3, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil.

Som sagen er oplyst, havde klager og hans søn frist til 7. juni 2012 til at finde finansiering og købe ejendommen.

Efter det oplyste havde klagers søn ikke fremlagt garanti for købesummens betaling, da han gav sit bud til boet, og buddet blev af den grund ikke antaget af indklagede.

Det kan derfor ikke kritiseres, at boet solgte til anden køber.

Som sagen er oplyst for nævnet, havde klager frist fra købsaftalens indgåelse den 7. januar 2013 til 13. marts 2013 til at fraflytte ejendommen og sikre sine effekter.

Endvidere har bobestyreren efterfølgende anvist muligheder for klager til at hente sine effekter efter udsættelsesforretningen.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at han har gjort en indsats for at få hentet de ønskede effekter.

Indklagede har ikke iværksat udsættelsesforretningen, ligesom indklagede ikke har forhindret klager i på et tidligere tidspunkt at fjerne sine effekter fra ejendommen. Indklagede har alene stået for formidlingen af ejendommen, herunder fremvisninger.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed CC har således hverken overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom, §§ 9, 13, stk. 1, 1. pkt., 15, stk. 2, eller 16, stk. 1, og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

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