

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 356 – 2016-2876

AA og BB

mod

CC

og

Ejendomsmægler DD

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed FF

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 31. marts 2016 har AA og BB indbragt CC, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden FF for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), §§ 19 og 22, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at orientere om eller forelægge klagerens købstilbud for sælger, ved ikke uden ugrundet ophold at underrette klagerne om, at den pågældende lejlighed var solgt til anden side, ved ikke uden ugrundet ophold i denne forbindelse at returnere klagerens depositum, samt ved ikke uden ugrundet ophold at betale morarenter i henhold til Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse af 30. juni 2016.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde udbudt projektlejlighed nr. XX beliggende i [adresse] i [by] til salg.

Klagerne reserverede lejligheden den 26. juni 2015 ved en standardiseret hensigtserklæring. Det fremgik af denne, at klagerne havde to dage til at indbetale deponeringen, ellers ville deres reservation bortfalde.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgik ligeledes, at deponeringen ikke ville blive forrentet.

Den 29. juni 2015 betalte klagerne 70.000 kr. i depositum.

Den 23. juli 2015 sendte CC købsaftalen til klagerne gennemgang og underskrivelse.

CC og klagerne havde en løbende kommunikation på sms og mails i august og september 2015 vedrørende et møde om købsaftalens indhold.

Den 7. september 2015 mødtes parterne, og ifølge klagerne underskrev de købsaftalen.

Ved flere lejligheder tilbød CC klagerne andre projektejendomme.

Den 26. oktober, 18. december 2015, 26. januar, 1. februar og 10. februar 2016 rykkede klagerne for få købsaftalen retur med sælgers underskrift.

I sit svar af den 21. december 2015 henviste CC til, at byggeriet var undervejs og var forud for planen.

Den 29. februar 2016 skrev CC en sms og oplyste, at sælgeren ikke ville sælge til klagerne, og at de ville få deres depositum retur. CC oplyste videre, at en anden, navngiven, kollega ville forsøge at sælge klagerne en anden lejlighed.

Samme dag kontaktede klagerne indklagede ejendomsmæglervirksomhed direkte og fik oplyst, at ejendommen allerede var blevet solgt omkring den 7. september 2015.

Klagerne fik fremvist en anden lejlighed, som de dog valgte ikke at byde på.

Den 14. marts og den 5. april 2016 rykkede klagerne på ny for deres depositum.

Den 14. marts 2016 indgav klagerne en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 6. april 2016 modtog klagerne deres depositum retur.

Den 30. august 2016 modtog klagerne morarenter i henhold til Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse af 30. juni 2016. Betalingsfristen var 30 dage efter den 30. juni 2016.

Følgende fremgår af FFs hjemmeside om DD:

"[...] DD er skarp på vurderinger og prisansættelser, og han er især den daglige kontaktperson, når først salget af et projekt går i gang, hvor han har den daglige opfølgning med mæglerne på samtlige projekter.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klagerne har bl.a. anført, at de først modtog en købsaftale til underskrivelse den 23. juli 2015, selvom de havde betalt depositum den 29. juni 2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

De havde spørgsmål til aftalen, men de kunne ikke få et møde med CC før den 7. september 2015. Klagerne underskrev denne dato til en købesum på 2.999.000 kr. De fik ikke en kopi af aftalen hverken med deres egne eller med sælgers underskrifter.

Klagerne rykkede gentagne gange CC for, om købsaftalen var underskrevet af sælger, men fik kun henholdende svar.

Den 24. februar 2015 så klagerne under et møde med CC en liste hvoraf det fremgik, at købsaftaler for tre lejligheder endnu ikke var underskrevet, herunder deres lejlighed.

Indklagede virksomhed vidste længe, at ejendommen var solgt til anden side, men tilbageholdt denne oplysning og undlod at tilbagebetale deres depositum.

Hvis indklagede virksomhed ikke var i stand til at se af deres bogføring, at der var indbetalt depositum for en ejendom, der allerede var solgt eller blev solgt, mangler virksomheden at have kontrol med bogholderiet og deres deposita.

Klagerne, DD og en anden ansat mødtes den 29. februar 2016, og da kendte de to sidstnævnte allerede til sagen tilbage fra efteråret. De oplyste, at de havde bedt CC om at sælge klagerne en anden, dyrere lejlighed, samt at de troede, at sagen var løst. Samme oplysning fik klagerne fra en tredje ansat.

Dette underbygges af CCs mail af den 12. oktober 2015.

Under dette møde blev klagerne ikke tilbudt at få deres penge retur.

Det var først efter to rykkere i løbet af marts og april samt en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, at klagerne fik deres depositum.

Efter klagenævnets afgørelse skulle de indklagede betale morarenter, men dem har indklagede heller ikke betalt til tiden. Først efter adskillige rykkere og endnu en henvendelse fra klagenævnet, blev beløbet betalt.

CC havde skrevet, at intet ville blive ændret i købsaftalen. Samme oplysning fik klagerne ved et åbent-hus-arrangement. Klagerne vurderede derfor, at det ikke var nødvendigt at bruge en advokat.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler DD har svaret på vegne af CC, FF og sig selv og bl.a. anført, at CC ikke længere er ansat i virksomheden, og det har derfor været svært at vide, hvad der var foregået.

Handlen foregik i et lukket forum mellem CC og klagerne, og virksomheden havde derfor intet kendskab til handlen eller til købsaftalen, som ikke blev forelagt for sælger.

Klagerne burde have anvendt en rådgiver, så var problemerne ikke opstået.

Indklagede DD bestrider, at han eller den anden ansatte, der deltog i mødet den 29. februar, kendte til sagen før dette møde, hvor klagerne berettede om den.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede havde ikke kendskab til, at klagerne havde indbetalt depositum.

Hos indklagede virksomhed havde de hele tiden undret sig over, at CC kørte sagen for sig selv, når hun udmærket kendte virksomhedens forretningsgang.

Indklagede har i øvrigt henvist til Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse af 30. juni 2016.

Indklagede har ikke en kopi af den af klagerne underskrevne købsaftale.

Indklagede returnerede klagerens depositum, så snart de bad om det.

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.

Der er indgivet klage over CC, DD og FF.

Da CC ikke er registreret ejendomsmægler, kan nævnet ikke behandle klagen over hende personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Såfremt en virksomhed skal gøres ansvarlig for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

DD har på egne og virksomhedens vegne anført, at CC handlede på eget initiativ og ikke videregav oplysninger til ham eller virksomheden, samt at det derfor ikke har været muligt at kende til sagens hændelsesforløb.

Det fremgår af sagen, at CC skrev mails til klagerne fra en e-mailadresse, der tilhørte virksomheden.

Det fremgår ligeledes af sagen, at klagerens depositum blev indbetalt på virksomhedens bankkonto.

Nævnet lægger derfor til grund, at det har været muligt for virksomheden at føre tilsyn med CCs arbejde.

En ejendomsmæglervirksomhed har et ledelses- og tilsynsmæssigt ansvar for, at der eksisterer procedurer til sikring af kundernes interesser, herunder de værdier, som ejendomsmæglervirksomheden har i sin varetægt.

Indklagede ejendomsmægler DD og indklagede ejendomsmæglervirksomhed FF kan derfor ikke med rette henvise til, at man ikke kendte til, og man derfor ikke kan stå til ansvar for CCs handlinger eller undladelser.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår af FFs hjemmeside, at DD har den daglige opfølgning med mæglerne på samtlige projekter.

Indklagede ejendomsmægler DD, har svaret på indklagede ejendomsmæglervirksomhed FFs vegne. Derudover fremstår han på virksomhedens hjemmeside som den daglige kontaktperson, når først salget af et projekt går i gang. DD står også for den daglige opfølgning med de øvrige mæglere i virksomheden.

Nævnet finder, at der er en sådan indbyrdes sammenhæng mellem indklagede DD og indklagede virksomhed FF, at DD på linje med FF har et ledelses- og tilsynsmæssigt ansvar.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Klagerne er i vid udstrækning blevet holdt hen på trods af gentagende henvendelser. De indklagede har af den årsag overtrådt § 25.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 2, skal sælger forrente købers depositum frem til overtagelsesdagen. Hvis handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse af aftalen, skal sælger tilbagebetale depositum med tilskrevne renter.

Formuleringen i den standardiserede hensigtserklæring om, at deponering ikke forrentes, er ikke i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 2, og der er derfor risiko for, at kunderne ikke får kendskab til deres ret til renter ved manglende gennemførelse af handlen.

Nævnet lægger til grund, at indklagede virksomhed har været involveret i formuleringen af hensigtserklæringen, samt at man ikke i den forbindelse har levet op til oplysningsforpligtelsen efter lovens § 25, som dermed er overtrådt.

Som sagen er oplyst, blev den pågældende lejlighed solgt til anden side omkring den 7. september 2015. Fra denne dato havde de indklagede ikke længere ret til at have klagerens depositum til rådighed.

Klagerne fik to dage til at indbetale et depositum på 70.000 kr. Nævnet finder, at der må gælde samme korte frist til at tilbagebetale depositum, som forlanges ved betaling af depositum.

Indklagede undlod i ca. 9 måneder at returnere klagerens depositum trods flere rykkere. De indklagede har derfor tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 19, skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Da klagerne deponerede 70.000 kr., var dette et seriøst tilsagn og er at betragte som et købstilbud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der blev ikke fra indklagede virksomheds side givet en orientering til sælger om klagerne købstilbud i forbindelse med klagerne deponering den 29. juni 2015. Den underskrevne købsaftale blev heller ikke forelagt sælger. De indklagede har hermed overtrådt formidlingsbekendtgørelsen, § 19.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1, kan sælger kun stille krav om, at køber stiller depositum for en del af købesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen, jf. dog stk. 3.

Efter § 22, stk. 3, kan sælger, ved nybyggeri og projektbyggeri, kun stille krav om, at køber stiller depositum, før sælger har underskrevet købsaftalen, hvis købstilbuddet indeholder en frist for sælgers accept af tilbuddet, der udløber senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri. Har sælger ikke underskrevet købsaftalen senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri, skal sælger tilbagebetale købers depositum med renter.

Det fremgår af sagen, at byggeriet var i gang den 21. december 2015. Støbningen af fundament havde således fundet sted.

Der var således hverken en underskrevet aftale indledningsvist eller på tidspunktet for støbning af fundamentet. De indklagede har af den grund overtrådt formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1 og stk. 3, og skulle også af den grund have tilbagebetalt klagerne depositum.

Indklagede har ligeledes handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse klagerne uden ugrundet ophold, at ejerlejligheden var solgt til en anden køber.

Den omstændighed, at klagerne indvilligede i at se på andre lejligheder, kan ikke føre til et andet resultat.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 25, stk. 1, skal enhver ejendomsformidlingsvirksomhed eller erhvervsmæssig udbyder føre en oversigt over depositum og andre betroede midler samt beløb, der er indsat på særskilte konti. Virksomheden eller udbyderen skal have udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de deponerede midler og beløb indsat på særskilte konti samt forrentningen af disse.

Efter § 25, stk. 2, skal oversigten ajourføres samme dag, midler modtages, eller indsættes på en særskilt konto.

Ifølge § 25, stk. 3, skal oversigten for enhver handel indeholde oplysninger om størrelsen af de modtagne beløb, fra hvem de hidrører, samt datoen for beløbenes modtagelse. Det skal ligeledes fremgå af oversigten, i hvilket pengeinstitut en særskilt konto er oprettet, og hvilke beløb der er indsat herpå.

Eftersom man fra virksomhedens side hævder intet at kende til klagerne indbetaling, har indklagede virksomhed, FF, ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at man havde overblik over indbetalte deposita. Virksomheden har således handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsen, § 25.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede virksomhed, FF og DD, har derudover ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres depositum retur uden ugrundet ophold.

Da man fra virksomhedens side hævder intet at kende til CCs handel med klagerne eller har holdt sig i uvidenhed, har virksomheden hermed forsømt sin ledelses- og tilsynspligt og har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede virksomhed ventede en måned, efter fristen for betaling af morarenter i henhold til Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse var udløbet, med at betale klagerne morarenter.

Indklagede virksomhed har også af den grund handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet har tidligere i fire lignende tilfælde pålagt DD og FF bøder på henholdsvis 25.000 og 50.000 kr.

Nævnet sendte disse afgørelser til indklagede den 30. juni 2016. Forløbet i nærværende sag ligger i al væsentlighed efter denne dato.

Som følge af dette pålægges indklagede, DD, og indklagede virksomhed, FF, hver en bøde. Ved bødens fastsættelse tillægges det skærpende betydning, at de indklagede flere gange tidligere har overtrådt lignende bestemmelser for modtagelse og returnering af deposita.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Klagen afvises for så vidt angår CC.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, pålægges en bøde på 100.000 kr., 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.

Mikael Sjöberg