

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 361 – 2016-3728 (17/00166)

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

mod

Ejendomsmægler EE

[adresse]

[postnummer]

og

DD

[adresse]

[postnummer]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 29. april 2016 har AA og BB indbragt ejendomsmægler EE og DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at medvirke til, at der blev stillet garanti for restkøbesummen i henhold til købsaftalen.

DD er ikke godkendt ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Den 1. maj 2015 købte klagerne en byggegrund beliggende [adresse 2], [postnummer 2], gennem indklagede.

Klagerne havde svært ved at sælge deres anden ejendom og valgte derfor, at byggegrunden skulle videresælges af indklagede.

Primo november 2015 indgik klagerne og indklagede en formidlingsaftale om salg af byggegrunden.

Den 29. januar 2016 blev grunden solgt til et arkitektaktieselskab. Køber betingede sig i en medfølgende mail, at der kunne bygges et almindeligt parcelhus, samt at der ikke måtte være tinglyst fjernvarmeledninger el.lign. på grunden.

Ifølge købsaftalen skulle køber stille en pengeinstitutgaranti for restkøbesummens betaling otte hverdage efter købsaftalens underskrivelse, dvs. senest den 10. februar 2016.

Blev garanti ikke stillet rettidigt, var klagerne efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Hvis garantisummen ikke blev deponeret rettidigt, havde klagerne ret til renter, og klagerne havde ret til efter påkrav at hæve handlen.

Overtagelsen var aftalt til den 1. maj 2016.

Klagerne og deres bankforbindelse rykkede indklagede adskillige gange for oplysninger til sikring af de økonomiske forhold i forbindelse med handlen. Indklagede beroligede hver gang klagerne med at alt nok skulle komme på plads.

Ved en af disse henvendelser, den 7. marts 2016, fik klagernes bankforbindelse at vide, at det ikke er muligt at oplyse, hvem købers bankforbindelse var.

Den 8. marts 2016 tilkendegav købers bankforbindelse i en mail, at de kendte køberselskabet, som banken havde haft gode kunderelationer til i en længere årrække, men banken understregede, at den pågældende mail ikke var udtryk for en garanti fra deres side.

Den 9. marts 2016 oplyste indklagede DD, at det var købers procedure at handle kontant og uden garanti.

Den 29. april 2016 antages skødet underskrevet.

Den 31. maj frafaldt de oprindelige klager deres klage, idet klagerne havde accepteret et forslag til forlig fra indklagede.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere besluttede efterfølgende at tage sagen op af egen drift. De oprindelige klager har imidlertid – efter forespørgsel fra Disciplinærnævnet – svaret i sagen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at der gik lang tid, før der var økonomisk sikkerhed for købesummen, selvom klagerne og klagernes bankforbindelse gentagne gange havde rykket herfor. Indklagede undlod at bistå klagerne i at sikre, at handelens økonomiske betingelser blev opfyldt i overensstemmelse med den indgåede aftale.

Det var klagernes opfattelse, at indklagede havde et tæt samarbejde med køberen af grunden, og at indklagede handlede som købers mand fremfor sælgers.

Indklagede

Indklagede har b.la. anført, at de har opfyldt deres loyale partsrepræsentation overfor klager, at handlen blev gennemført, og at klager ikke er dårligere stillet end ved handlens indgåelse.

Der var tale om en misforståelse i forhold til klagernes påståede tætte samarbejde mellem indklagede og køber, CC A/S. CC A/S har én gang tidligere købt en grund gennem indklagede. Andre relationer forelå der ikke.

Efter indgåelse og underskrift af bindende købsaftale blev ophævelse af handlen aktuel grundet købers misligholdelse, da der ikke blev fremsendt bankgaranti trods adskillige rykkere, samt forkastelse af en tvivlsom mail fra købers bank, der ikke gav fornøden garantistillelse.

Da garantien ikke blev stillet forelå indklagede, at køber alternativt deponerede yderligere kr. 300.000,- i sælgers bank. Køber tilbød samtidigt at dække udgifter ved et dækningssalg, såfremt køber ikke deponerede restkøbesummen. Dette ville betyde, at grunden kunne sælges hurtigt videre igen uden, at klager ville blive påført et tab. Handlen blev gennemført.

EE har overfor nævnet uddybet de skriftlige bemærkninger til sagen. Han har oplyst, at klagerne mundtligt blev informeret om den manglende garanti, men at klagerne ønskede, at man arbejdede videre med sagen.

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.

Det fremgår af sagen, at EE var udpeget som ansvarlig mægler ved formidlingsaftalen. Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 2, kan formidlingsopgaven varetages af andre personer i virksomheden under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

DD er ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. Ansvar for hans handlinger og undladelser har derfor ligget hos EE som ansvarlig mægler på formidlingsopgaven.

Ifølge købsaftale af 22. januar 2016, pkt. 13.1, fremgik det, at køber skulle stille pengeinstitutgaranti for 875.000 kr. otte hverdage efter, at begge parter havde underskrevet købsaftalen. Underskriftskravet var opfyldt den 29. januar 2016.

Overtagelse af ejendommen var aftalt til den 1. maj 2016. Det fremgår af sagens bilag, at deponering af et samlet beløb på i alt 875.000 kr. skete henholdsvis 16. marts og 29. april 2016.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for at der bliver handlet, og at han-

delen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Ejendomsmægleren skal endvidere 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.

Oplysningspligten i § 25 gælder også ved købers misligholdelse af aftalen. Ejendomsmægleren har pligt til at informere og rådgive sælger herom. I denne sag har indklagede flere gange slået fast, at der ikke var problemer med garantistillelsen, hvilket indklagede var klar over ikke var tilfældet. Nævnet finder, at indklagede burde have vejledt klager om klagers muligheder, tidligere end tilfældet var.

Nævnet finder, at indklagede EE har handlet i strid med §§ 24, og 25, i lov om formidling af fast ejendom mv. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at sikre sig, at køber foretog garantistillelse i overensstemmelse med købsaftalen og ved ikke at meddele klagerne oplysninger, der var relevante for handelens gennemførelse.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, EE, en bøde på 10.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, EE, pålægges en bøde på 10.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Klagen afvises for så vidt angår DD.

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