

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 390 – 17/00115

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 5. december 2016 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler BB 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, og god ejendomsmæglerskik ved at have udført et mangelfuldt mæglerarbejde i forbindelse med salg af en ejendom.

Sagens omstændigheder:

Sælgers ægtefælle afgik ved døden den 14. september 2015. Dødsboet var efter de foreliggende oplysninger insolvent, hvorfor retten udpegede en bobestyrer. Bobestyrer blev tillige advokat for sælger i forbindelse med salget af den omhandlede ejendom.

Sælger var ejer af to ejendomme.

Den 21. oktober 2015 anmodede advokaten indklagede om at få sælgers to ejendomme vurderet.

Den 26. oktober 2015 vurderede indklagede den ejendom, som sagen omhandler. Indklagede vurderede ejendom til kr. 1.645.000. Vurderingsrapporten nævnte intet om den tinglyste gæld i ejendommen eller indfrielse heraf. Indklagede modtog kr. 6.185,50 i honorar for vurderingen.

På den omhandlede ejendom var der tinglystet realkreditpantebrev med en hovedstol på kr. 1.260.000, et realkreditpantebrev med en hovedstol på kr. 373.000 samt et underpantsat ejerpantebrev på kr. 700.000.

Sælger ønskede at sælge ejendommen og underskrev den 13. november 2015 en formidlingsaftale med indklagede.

Advokaten har oplyst, at han som bobestyrer, på vegne af ægtefællens dødsbo, har underskrevet formidlingsaftalen, og at boet omfattede en række ejendomme, selskaber m.v. samt sælgers bodel. Advokaten tiltrådte på vegne af boet, at sælger ønskede at sælge ejendommen, der tilhørte sælgers bodel.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at indklagede havde vurderet salgsprisen til kr. 1.695.000, hvilket også blev udbudsprisen. Indklagedes vederlag var aftalt til kr. 78.587,50. Det aftaltes endvidere, at der ved opsigelse skulle ske betaling af de frem til opsigelsen udførte ydelser. Der var i formidlingsaftalen ikke indsat bestemmelse om, at indklagede havde ret til vederlag, hvis ejendommen efter formidlingsaftalens udløb blev solgt på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken.

Den 31. marts 2016 udarbejdede indklagede salgsbudget ud fra prisen på kr. 1.695.000. Der var i budgettet ikke taget højde for indfrielse af eksisterende lån. Det fremgik tillige af salgsbudgettet, at der ikke var tinglyst ejerpantebrev på ejendommen, jf. tingbogsoplysninger.

Den 14. april 2016 underskrev sælger salgsbudgettet og en købsaftale. Det fremgik af købsaftalen, at købesummen var kr. 1.695.000 og overtagelsesdagen var 1. juni 2016. Der var ikke indsat forbehold for sælgers advokats eller kreditorers godkendelse af handlen.

Den 14. april 2016 sendte advokaten købsaftalen til kreditor af det tinglyste ejerpantebrev og anmodede om oplysningerne bag ejerpantebrevet og spurgte, om handlen kunne godkendes.

Den 20. april 2016 svarede kreditor, at ejendommen i august 2015 var blevet vurderet væsentligt højere end den nu aftalte købesum, og at sælger havde pantsat ejerpantebrevet på kr. 700.000 til sikkerhed for såvel egen som den afdødes ægtefælles forpligtigelser hos kreditor. Kreditor meddelte endvidere, at der kunne ske frigivelse af det pantsatte ejerpantebrev, såfremt der skete indbetaling på kr. 350.000 til kreditor, og at dette beløb ville afgå på den afdøde ægtefælles gæld og forpligtelser.

Den 21. april 2016 skrev advokaten til indklagede, at kreditor på ejerpantebrevet ”strittede imod”, hvorfor det ikke var afklaret, om hvorvidt handlen kunne gennemføres.

Den 28. april 2016 meddelte kreditor, at handlen kunne gennemføres, såfremt sælger indbetalte kr. 200.000, og salgsprovenuet blev afregnet i panthaverorden.

Den 2. maj 2016 skrev advokaten til indklagede, at sælger ikke kunne levere anmærkningsfrit skøde, da panthaver ikke ville kvittere til aflysning, og at ejerpantebrevet angiveligt lå til sikkerhed for tredjemand.

Indklagede og advokaten rykkede efterfølgende flere gange for en afklaring med kreditor, men det lykkedes ikke at finde en løsning.

Den 20. maj 2016 skrev køberne til indklagede, at de havde indgået aftale om kurssikring på lån i ejendommen. Såfremt kurssikringen skulle annulleres, ville det medføre udgifter på ca. kr. 10.000.

Køberne oplyste endvidere, at de ikke kunne forlænge kurssikringen og heller ikke hjemtage lån, hvorfor der ville blive fremsat krav om erstatning mod sælger.

Den 24. maj 2016 skrev indklagede til advokaten og købers advokat, at købers bank havde annulleret handlen – hvilket der ikke var hjemmel til, og at dette var meddelt banken. Indklagede blev efterfølgende kontaktet af køberne, som fortsat ønskede at overtage ejendommen. Indklagede ønskede derfor bekræftet, at køberne kunne hjemkomme fra udlandet og overtage ejendommen den 1. juni 2016.

Samme dag svarede advokaten, at såfremt der ikke fandtes en løsning med kreditor, kunne handlen ikke gennemføres – og at dette i øvrigt var varslet for længe siden.

Indklagede svarede hertil, at han var lovet, at der ikke var nogen fordring, hvorfor han havde ret til en ubetinget kommission. Han ønskede oplyst, hvorvidt sælger ønskede at fastholde købsaftalen eller at annullere.

Sælgers søn sendte herefter et svar til indklagede, hvor han påpegede, at indklagede som repræsentant for sælger ikke havde gjort, hvad der var aftalt og derfor ikke var berettiget til sit vederlag, at sagen måske skulle forbi AA først, da indklagedes opførsel under sagen havde været under al kritik, samt at det var kreditor, der var den reelle stopklods.

Kort herefter svarede indklagede, at han anså den fremsendte e-mail, fra sælgers søn, som en opsigelse af formidlingsaftalen, og at opkrævning på vederlag ville blive fremsendt.

Den 25. maj 2016 sendte indklagede sin faktura til sælger, lydende på kr. 78.587,50.

Den 26. maj 2016 skrev advokaten til indklagede, at alt fremtidig korrespondance skulle rettes til advokaten, og at sælger afviste at betale den fremsendte faktura, da det udførte mæglerarbejder var mangelfuldt i flere henseender.

Samme dag svarede indklagede til advokaten, sælger og sælgers sønner, at han var af den overbevisning at mæglerarbejdet var særdeles tilfredsstillende. Han anførte derudover, bl.a.

Det nemmeste for alle parter var at: "alle faldt til ro" Køber får deres ejendom til til aftalt pris, [kreditor] for deres fordring nedhandlet ifølge sælger til 200.000,- Mægler får sine 92.000,- [sælgers realkreditinstitut] deres tilgodehavende. ALT i ALT.. Har sælger ved denne transaktion tabt mindre end 100.000,- og ungår dermed retsag, udlæg i [sælgers anden ejendom] herunder daglig ærgelser over spildt hushandel, tvangsauktion herunder at [sælger] er en ældre dame, der vil blive påvirket at at skulle vidne i retten og den til en hver tid værende bysladder. [Sælgers afdøde mand] ville vende sig i graven hvis han kunne se, at dejlige [den omhandlede ejendom] skal i forfald, og nye købere ikke bare kan blive lykkelige der.

Undertegnede ejendomsmægler BB anvender ikke advokat i en evt. stævning eller senere retsag. Erfaringer viser at det køres bedst i personlig BB Stil. Hvilket betyder at jeg ikke behøver at overholde advokatetiske regler. Alt hovedkommunikation der sendes til advokat, vil samtidig blive fremsendt i kopi til [sælger] og dennes sønner."

Senere samme dag om aftenen, sendte indklagede endnu en mail kun til sælger og sælgers sønner, hvor indklagede bl.a. anførte:

*"Nu skriver jeg altså lige til jer helt uden om [sælgers advokat].
I har desværre fået dårlig rådgivning, i taber penge og værdighed ved at forsætte med rådgivningen fra [sælgers advokat].*

Jeg ville aldrig anlægge sag, hvis jeg var bange for at jeg tabte ! Samtidig kan jeg oplyse at jeg har undersøgt sagen via en væsentlig dygtigere advokat" end [sælgers advokat]. "Vandt stort sidste gang"

Håber i læser min anmodning til jer i positiv ånd, jeg vil faktisk jer det bedste.

Jeg ved godt at jeg er gået bag ryggen på [sælgers advokat] □ Men ser det desværre som en nødvendighed. Læs lige notatet fra tidligere mail.

Det nemmeste for alle parter var at: "alle faldt til ro" Køber får deres ejendom til til aftalt pris, [kreditor] for deres fordring nedhandlet ifølge sælger til 200.000,- Mægler får sine 92.000,- [sælgers realkreditinstitut] deres tilgodehavende. ALT i ALT.. Har sælger ved denne transaktion tabt mindre end 100.000,- og ungår dermed retsag, udlæg i [sælgers anden ejendom] heruder daglig ærgelser over spildt hushandel, tvangsauktion herunder at [sælger] er en ældre dame, der vil blive påvirket at at skulle vidne i retten og den til en hver tid værende bysladder. [Sælgers afdøde mand] ville vende sig i graven hvis han kunne se, at dejlige [den omhandlede ejendom] skal i forfald, og nye købere ikke bare kan blive lykkelige der.

Håber i har forstået mit budskab. Lad os få en ende på sagen så alle kan få ro i sindet."

Den 27. maj 2016 skrev indklagede på ny til sælger og sælgers sønner. Indklagede oplyste, at stævningen var afsendt til retten. Indklagede opfordrede sælger til at genoverveje, om dette var den bedste løsning og i afdøde ægtefælles ånd, da indklagede var af den overbevisning, at afdøde ville have indgået aftalen og overdraget den dejlige ejendom til køberne.

Det fremgår af indklagedes stævning, at indklagede stillede krav om betaling af sin faktura.

Den 31. maj 2016 rettede indklagede henvendelse til advokaten, ejerpantebrevets kreditor, sælger, sælgers sønner og købers advokat med opfordring om at gennemføre handlen. Indklagede var villig til at annullere stævningen, såfremt der samme dag kunne findes en løsning. Indklagede bad endvidere advokaten om at søge forlig mellem parterne.

Sælger har overfor klager oplyst, at det lykkes for advokaten at indgå en aftale med ejerpantebrevets kreditor, således der kunne ske aflysning mod indbetaling af kr. 150.000 til kreditor. Denne aftale blev accepteret af sælger.

Den 2. juni skrev advokaten til indklagede:

"Jeg har forsøgt at bruge min tid på at finde en løsning, og nedennævnte er den sidste mulighed:

1. Min klient handler af med [kreditor], hvad er aftalt.
2. Ejendomsmægleren reducerer sit mæglerhonorar til 50 % alternativt, at der sker indbringelse for DE med henblik på deres vurdering af salærfortabelse.
3. Køber overtager ejendommen på de i købsaftalen aftalte vilkår, og inden af disse parter gør yderligere krav mod hinanden.

Ovennævnte er selvfølgelig uden præjudice, og sker i forsøget på at få en løsning på overdragelsen af ejendommen, i stedet for en lang række erstatningskrav mod hinanden.”

Samme dag indgav indklagede en adfærdsklage over advokaten til advokatnævnet.

Det lykkedes advokaten at indgå forlig med køberne, således at handlen blev gennemført på samme vilkår som anført i købsaftalen af den 14. april 2016, dog var overtagelsen ændret til den 15. juni 2016. Det var tillige aftalt, at køberne skulle deponere hele købesummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen, og at køberne skulle modtage kr. 20.000 i erstatning over refusionsopgørelsen for annullering af kurssikring og ekstra advokatomkostninger.

Den 10. juni 2016 meddelte advokaten til indklagede og købernes advokat, at der var indgået en aftale mellem sælger og kreditor, at indklagede havde indgivet en stævning mod sælger, men at dette naturligvis var køber uvedkommende, og at der var indgået en aftale mellem sælger og køberne, hvorfor handlen ville blive gennemført.

Samme dag skrev indklagede til klagers advokat bl.a.:

”Taget ad. Nota

[Advokat].. Det håber jeg du har tænkt igennem, ellers er det tid at tilrette NU.

Jeg troer du vil fortryde hvis du glemmer [indklagede], så en opfordring til dig søg forlig.”

Senere samme dag skrev indklagede til klager og hendes sønner, bl.a.:

”Nå [sælger og sælgers sønner]. Hvis vi ender i retten som jo er næste trin på Raketten. Så vil det blive en lang sags forløb.

Dette vil medfører, at [den ene søn] er nødt til at rejse hjem fra arbejdet i [udlandet] og stå som vidne til alvorlige spørgsmål.

[Den anden søn] er nødt til at holde fridage, hvor kranen ikke kan komme afsted, måske skal han have dyrere afløser på.

Afslutningsvis skal mor [sælger] sidde oppe i retten, og der vil blive stillet spørgsmål til alt. Her vil der naturligvis ikke blive lagt fingre imellem, så der vil blive rippet godt op i [sælgers ægtefælles] dødsfald, driften af udlejning herunder samtaler hjemme ved middagsbordet. Så Hvis Mor [sælger] savner [sin afdøde ægtefælle], så er der rig mulighed for at komme tilbage i erindringen, når hun sidder oppe i vidnesranken.

[...]

Nu er det Weekend, og jeg har lavet alt mit forarbejde til REPLIK til retten i [...]. Skulle I bestemme jer for at ovenstående er lavet til jer i en god mening, så er tiden inde til at kampen stopper.

Hører jeg ikke fra jer senest mandag morgen, afsender jeg replikken.”

Den 11. juni 2016 svarede den ene af sælgers sønner, bl.a.:

"Vi har adskillige gange bedt BB, efter han har stævnet mor, om at alt kommunikation fremadrette sker direkte til vores advokat [...]. Dette ønske han tydeligvis ikke og respektere, og jeg begynder at betragte det som direkte chikane (fra en desperat mægler) på specielt min mor, at han ikke respektere dette ønske. Går ud fra at det er fordi han tror disse "trusler" presser min mor, men så kender du hende ikke særlig godt ;)

BB: Vi tilbød dig et forlig, det har du jo afvist. Og så må det jo gå sin gang, hvilket vi alle er helt afklaret med.

Vi synes i øvrigt at [advokatens] rådgivning har været upåklagelig som advokat, og har egentlig ikke brug for din mening herom.

Hvis du bliver ved med at kontakte/skrive/ringe/møde op på mors adresse eller lignende, og ikke retter til kommunikation til [sælgers] advokat som ønsket. Ja så vil jeg se det som chikane og anmelde det som det!"

Den 15. juni 2016 blev der tinglyst anmærkningsfrit skøde til køberne.

Samme dag fremsendte advokaten kr. 150.000 til ejerpantebrevets kreditor og bad om frigivelse af ejerpantebrevet.

Den 22. juni 2016 skrev indklagede til 2 medarbejdere i et realkreditinstitut, at indklagede ønskede at realkreditinstitutts inkassoadvokat (identisk med sælgers advokat) burde udskiftes, da indklagede havde konstateret, at advokaten var en dårlig repræsentant for realkreditinstituttet.

Den 27. juni 2016 hævdede retten den anlagte sag mod sælger og sendte sagen til behandling hos klagenævnet for ejendomsformidling.

Parternes bemærkninger:

Klager

Den oprindelige klager, som er sælger af ejendommen, har bl.a. overfor Klagenævnet for Ejendomsformidling anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have udarbejdet en ikke korrekt provenuberegning og en ufuldstændig købsaftale, hvilket har medført, at sælger måtte kompensere køber med kr. 20.000.

Den ufuldstændige købsaftale har medført, at indklagede fik sælger til at underskrive en ubetinget aftale, som sælger var bundet af, men som sælger ikke kunne opfylde, da en kreditor fremsatte krav mod at godkende handlen.

Indklagede har intet foretaget sig i forhold til ejerpantebrevets kreditor forud for handlens indgåelse. Indklagedes henvendelse til kreditor skete efter indgåelse af den endelige og bindende købsaftale.

Tidligere klager mener tillige, at indklagedes adfærd under forløbet har været i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har overfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere erklæret, at han har begået en fatal fejl og giver sin dybeste beklagelse/undskyldning.

Indklagede beklager hændelsen og sine udtalelser, der har været nedgørende for nogen. Det var ikke indklagedes hensigt at såre nogen med sine udtalelser.

Indklagede har givet personligt fremmøde i nævnet og har gentaget sine synspunkter.

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 bl.a. af lov om skifte af dødsboer § 115, stk. 3, at en vurderingsmand ikke må have økonomisk interesse hos aftager, og at vedkommende ikke må medvirke ved afhændelse af boets aktiver. En ejendomsmægler må således ikke både foretage en vurdering af en ejendom for et dødsbo og efterfølgende stå for salget af ejendommen for dødsboet.

Det er nævnets vurdering, at indklagede har et selvstændigt ansvar for overholdelse af § 115, stk. 3, i lov om skifte af dødsboer. Da indklagede har foretaget vurdering af klagers ejendom og efterfølgende stået for salget af ejendommen for dødsboet, er dødsboskiftelovens § 115, stk. 3 overtrådt.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 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.

Det følger endvidere af lovens § 38, stk. 3, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til.

Af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 4, stk. 1, fremgår, at såfremt der udtrykkeligt er taget forbehold herfor, kan gælden bag et ejerpantebrev holdes uden for beregningen af salgsprovenu.

Indklagede har i salgsbudgettet af 31. marts 2016 ikke medregnet indfrielse af de to realkreditlån, der var tinglyst på ejendommen. Det er samtidig i salgsbudgettet oplyst, at der ikke er medregnet gæld bag ejerpantebreve, og det er fejlagtig anført, at der ifølge tingbogsoplysningerne ikke er ting-

lyst ejerpantebrev på ejendommen. Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat lovgivningen og udført et alvorligt mangelfuldt mæglerarbejde ved udarbejdelse af salgsbudgettet.

Det fremgik af ejendommens tingbog, at der var tinglyst gæld for i alt kr. 2.333.000. Indklagede var vidende om, at sælger som minimum havde gæld for kr. 350.000 bag ejerpantebrevet. Ejendommen var udbudt til kr. 1.695.000. Indklagede var altså klar over, at der var tale om en underskudshandel.

Når der er tale om en underskudshandel, er det ejendomsmæglerens pligt at tage kontakt til panthaverne og indhente forhåndsgodkendelser af en handel. Derudover skal der i købsaftalen indføres et forbehold for panthavernes endelige godkendelse af handelen. Ved sin undladelse har indklagede forårsaget, at sælger indgik i en ubetinget handel, hvis vilkår sælger ikke var i stand til at opfylde. Nævnet finder, at indklagedes mangelfulde arbejde er en grov overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, da indklagede ikke har varetaget sælgers interesser.

Uanset om der er indgået en aftale med sælgers advokat om, at denne står for kontakten til ejerpantebrevets kreditor, må det fortsat være indklagedes pligt at indhente en forhåndsgodkendelse, forinden der underskrives en købsaftale samt at tage forbehold for panthaverens endelige godkendelse af købsaftalen. Ved ikke at have opfyldt sine pligter, har indklagede tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har af flere omgange fået besked på, at al korrespondance skulle ske til sælgers advokat. Dette har indklagede valgt ikke at rette sig efter og har gentagne gange taget direkte kontakt til sælger og sælgers sønner. Dette er klart i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder endvidere, at indklagede med sit sprogbrug i sine skrivelser til sælger groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder således, at indklagede i flere forhold har handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede er tidligere i sag 87 pålagt en bøde på kr. 25.000 for forhold af samme karakter, hvilket indgår i bødefastsættelsen.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, BB, en bøde på 100.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 100.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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