

Den 28. august 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 485 – 19/00325

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[Vej]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 9. januar 2019 har AA 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, 25, 26, stk. 1, 29, 42, stk. 2 og god ejendomsmæglerskik ved at udlevere nøgler til køber af klagers ejendom uden, at der var stillet behørig sikkerhed for købesummen (klagepunkt 1 og 2), ved at indtjening fra udlejning af sommerhuset tilgik køber, selvom finansiering ikke var på plads (klagepunkt 3), ved at indklagede arbejdede for meget for køber samt hjalp køber med finansiering af ejendommen (klagepunkt 4 og 7), ved at ejendommen blev fremvist, før der blev underskrevet formidlingsaftale (klagepunkt 5) samt ved, at indklagede har foreslået sort arbejde (klagepunkt 6).

Sagens omstændigheder:

Den 17. april 2015 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler, BB, hvor hun spurgte, om han havde lyst til en snak vedrørende salg af hendes ejendom beliggende Vej xxx, xx Feriecenter, [by] – herefter benævnt ejendommen.

Den 9. maj 2015 fremviste indklagede ejendommen til en potentiel køber, som dog mistede interessen for ejendommen.

Den 26. maj 2015 blev der underskrevet formidlingsaftale vedrørende klagers ejendom. Indklagede ejendomsmægler, BB, var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen af ejendommen.

Primo juni viste indklagede ejendomsmægler ejendommen frem for en ny interesseret køber.

Den 18. juni 2015 underskrev køber købsaftale på ejendommen.

Den 18. juni 2015 fremsendte indklagede følgende mail til klager:

*" Kære AA,
Nu er købsaftalen underskrevet og sendes pr. mail tillige med salgsopstilling og salgsbudget.
Jeg har aftalt med mureren at han skal have max. 8500,00 + moms altså 10.625,00
Du får en faktura på 2.000,- + moms og så skal han have kr. 6.000,- kontant.
Jeg har forsøgt at få køber til at betale kr. 3.000,- af de 6.00,-, men muren skulle jo være i or-
den sagde hun.- Jeg prøver i morgen med kr. 2.000,- hvis hun ikke vil betaler jeg de 2.000,-
således at du betaler kr. 4.000,- + fakturaen på kr.
2500,00. Jeg håber du kan acceptere dette, men jeg får nok svært ved at få det igennem. Und-
skyld det blev lidt sent.
Mange hilsner
BB"*

Den 19. juni 2015 underskrev klager købsaftale på ejendommen med aftale om overtagelse den 1. juli 2015.

Den 1. juli 2015 fremsendte klager en mail til udlejningsbureauet af ejendommen, hvor hun oplyste, at huset var solgt med overtagelse den 1. juli 2015, hvorfor afregning og anden kommunikation fremover skulle foregå via den nye ejer.

Den 4. juli 2015 blev nøglen til ejendommen udleveret af indklagede til køber.

Den 3. august 2015 fremsendte klager følgende mail til indklagede:

*"Kære BB,
Der nu er gået 6 uger siden underskrift af købsaftale - uden at jeg har modtaget restkøbe-
summen, og på trods af at huset er overdraget som aftalt i købsaftalen pr. 1/7.
Jeg finder det bekymrende.
Derfor vil jeg bede dig fremsende skriftlig dokumentation på
- Deponeringen af udbetalingen
- Dokumentation af hvorledes du har sikret finansieringen af restkøbesummen inkl. dato
hvornår denne vil blive overført til min konto
Jeg ser frem til at modtage ovenstående i morgen tirsdag.
Med venlig hilsen,
AA"*

Den 4. august 2015 fremsendte indklagede følgende mail til klager:

*"Kære AA,
Jeg er lags for at lave 9 vurderinger og kommer hjem senere i aften. Jeg forsøger at ringe til
dig når jeg kommer hjem.
BB"*

Denne mail besvarede klager samme dag kl. 16:52:

*"Kære BB,
nej, tiden for dårlige undskyldninger er udløbet! Jeg ønsker at al fremtidig kommunikation foregår skriftlig.
Jeg gentager min anmodning om at fremsende (pr. mail!) bevis på at restkøbesummen var deponeret i banken senest på overtagelsesdagen, og det var den 1/7.
Du bedes fremsende det anmodede skriftlige materiale, og såfremt dette ikke er modtaget inden imorgen kl. 10, vil jeg søge juridisk assistance.
Med venlig hilsen,
AA"*

Samme dag kl. 21.35 svarede indklagede:

*"Kære AA,
Tak for din mail. [pengeinstitut 1] har lovet besked i morgen kl. 12,00 så beløbet kan ikke deponeres før. Jeg skal nok maile til dig kl. 12,00 og få deponeret købesummen. Jeg lover at du hører fra mig kl. 12,00 i morgen.
Det har været en noget stresset tid både med bankfold på ferie og misbrug af mit pas og kørekort. Politiet har noteret det men gør ikke mere ved det før der er nogen der har lidt et tab. Jeg er blevet kontaktet af mindst 24 der ville sælge deres campingvogn. Jeg mangler ingen. Men det har ikke med sagen at gøre, så jeg kører intenst på din sag fra morgenstunde. Håber vi får det på plads hurtigt og renteudgifter m.m. bliver selvfølgelig refunderet. Jeg undskylder meget og du får besked i morgen kl. 12,00
Venlig hilsen
BB"*

Den 5. august 2015 fremsendte indklagede en mail til klager:

*"Kære AA,
Jeg har lige fået besked fra hendes bank at de ikke kunne finansiere nok p.g.a, alder 77 år. Hun vil gerne købe huset, og jeg har fået lov til at medsendes hendes indtægt og formueforhold. Det er opgørelse fra skat og hendes revisor jeg har taget tallene fra. Jeg kan ikke se der er noget i hendes indtægt og formueforholde der skulle gøre det problematisk at låne hende pengene. De havde forklaret hende at hun skulle tage af formuen for at det kunne nå sammen. Hun har hjulpet børnene (5 stk.) så de er alle godt i gang og har alle ejendom. Hun har kun en KK i hendes ejendom hus (Værdi kr. 750.00000,-) Hos BRF kredit til 2 % rente, ellers er der ingen gæld hverken på bil eller løs gæld. Vi vil gerne have en frist til fredag den 7. kl. 12,00 med at deponere beløbet og jeg tager kontakt til [medarbejder] i DDBK i eftermiddag. Hun skal nok skaffe pengene, men hun var da sikker på, at hendes bank ville ordne finansieringen. Håber vi lige kan få frist til fredag kl. 12,00.
Meld venligst tilbage.
VH BB"*

Samme dag kl 15.21(5. august 2015) skrev indklagede til klager:

*"Kære AA,
Jeg har talt med [bankmedarbejder], men hun kunne ikke rådgive [køber].*

*Jeg vil gerne have svar på om vi kan få frist til deponering på det konto nr. Jeg har fået af [bankmedarbejder] til fredag middag kl. 12,00
Jeg vil arbejde videre med sagen i aften og i morgen tidlig hvis det er OK
BB”*

Samme dag kl 17.30 (5. august 2015) svarede klager indklagede:

*”Kære BB,
jeg vil gerne sælge huset til køber, og derfor får hun frist til fredag den 7/8 kl. 12.00, hvor pengene skal være indbetalt på min skødekonto i [pengeinstitut 2] (og ikke i BRF som anført i købsaftalen). Min bankrådgiver holder øje med kontoen på fredag og giver mig besked, når pengene er gået ind. Såfremt det ikke lykkes at finansiere huset pr kl. 12 på fredag, vil jeg bede dig sørge for at køber tømmer huset, forlader det og afleverer nøglerne til dig senest mandag den 10/8. Du bedes sende nøglerne til mig. Der skal læses af, og laves en opgørelse over tabt lejeindtægt/husleje, udlæg af kontingent mv samt betales et beløb svarende til den der bruges ved brug af fortrydelsesretten på 1% af købssummen. Evt. omkostninger i forbindelse med dette afholdes enten af dig eller køber. Køber skal efterfølgende være velkommen til at købe huset - når hun finder den fornødne finansiering, kan hun atter tage huset i besiddelse. Jeg håber naturligvis på et heldigt udfald.
Med venlig hilsen,
AA”*

Den 7. august 2015 fremsendte indklagede en mail til klager, hvoraf bl.a. fremgik, at pengene ikke var gået ind på skødekontoen endnu.

Den 9. august 2015 fremsendte klager en mail til indklagede:

- ”Kære BB,*
- 1. Jeg har lige talt med [Sommerhusudlejning], og fået at vide at [køber], har en aftale med bureauet om udlejning af hus nr. 50, altså min ejendom, hun er noteret som ejer. Når hun er noteret som ejer modtager hun lejeindtægterne for ejendommen - en ejendom der ikke er hendes. Må jeg bede dig kontakte [køber] i morgen, få ovenstående bekræftet, og såfremt det er korrekt at hun uretmæssigt har modtaget lejeindtægterne for huset pr. 1/7 og frem, at bede hende returnere det fulde beløb af disse lejeindtægter til [sommerhusudlejning] umiddelbart!!*
 - 2. Derudover vil jeg sikre mig mod fremtidige misforståelser; [køber]s søn skal IKKE lave udbudringer på hus nr. 50, [By]. Da der ikke ligger noget skriftlig tilbud herom ser jeg ikke noget problem. Jeg vil dog alligevel bede dig kontakte [køber] og meddele at jeg ønsker IKKE udbudringer lavet på huset ved hendes søn, der er murer.*
 - 3. Du bedes bekræfte, at der blev aflæst i lørdags (8/8) og at du nu er i besiddelse af nøglen til huset. Du bedes venligst fremsende nøglen til min privatadresse imorgen. Send den venligst anbefalet, da det er nøglen til en ejendom.*
 - 4. Til sidst vil jeg bede dig udfærdige regnskab over den periode [køber] har haft adgang til huset, senest imorgen mandag den 10/8, samt bekræfte, at huset er tilbageført til den stand hun overtog det i den 1/7.*
- Med venlig hilsen,
AA”*

Primo august 2015 fremsendte klager en skrivelse til XXX, CEO for [ejendomsmæglerkæde], vedrørende forløbet.

Den 10. august 2015 fremsendte indklagede følgende mail til klager:

Kære AA,

Hermed fremsendes udkast til opgørelse. Såfremt du har tilføjelser vil jeg gerne have besked. Beløbet kan overføres direkte til din konto, eller også kan beløbet fra [sommerhusudlejning] tilbageføres til [sommerhusudlejning]. [køber] håber stadig på, at kunne få finansieringen i orden senes onsdag. Jeg har sendt hendes indtægt og formueopgørelse med til dig og såvel jeg som [køber] er uforstående overfor at hun ikke kan få finansieret kr. 400.000,00 hun udbetaler næsten 15 % kontant. Nøglerne er pakket til dig. Jeg beklager meget og håber vi kan få dette afsluttet på en ordentlig måde. [køber] sover ikke godt om natten over dette og det må jkeg indrømme gør jeg heller ikke. Jeg har aldrig været ud for noget lignende. Jeg er meget ked af dette.

BB”

Senere samme dag fremsendte klager følgende mail til indklagede:

”Kære BB,

Du har ret i at dette er gået frygtelig galt, men jeg anerkender dine bestræbelser på at få sagen ordnet og mener at de fejl, der er begået, udelukkende opstået i et forsøg på at få solgt huset. Du skal dog også være klar over, at mine bekymringer om salget delvist har ødelagt min ferie. Efter at have talt med chefen fra [ejendomsmæglerkæde] [CEO for [ejendomsmæglerkæde]] her til morgen stod det klart for mig, at sagen burde indberettes til ejendomsmæglerernes disciplinærnævn. Efter dine henvendelser i dag har jeg dog besindet mig for en stund for at se om vi kan opnå et forlig, som jeg kan acceptere. Der er to ting, som skal afklares, nemlig regnskabet og formidlingsaftalen:

1. Det fremsendte regnskab kan jeg acceptere såfremt halvdelen af uge 27 inkluderes (onsdag – lørdag 1-4/7), da [køber] disponerede over sommerhuset i denne periode (overtagelsesdag den 1/7, hvor nøglen blev overdraget til dig).

2. Formidlingsaftalen er som konsekvens af forløbet misligholdt og jeg er hermed frigjort fra aftalen. Jeg øjner dog en mulighed for at du sammen med [køber] og hendes familie kan finde en finansiel løsning inden for de næste uger. Såfremt du vil indrømme et væsentligt afslag (13.000 kr. ex moms) i dit salær som kompensation for den tid og de bekymringer jeg ufrivilligt har været udsat for, så vil jeg give dig chancen for at gøre salget færdigt. Jeg forventer et færdigt regnskab fra dig senest i morgen aften. Priserne på El, varme og vand er ifølge mine optegnelser på henholdsvis 2,10 kr. for El, 1,65 kr. for varme og 45,00 kr. for vand (fra aftalen med [sommerhusudlejning]). Hvis du bruger disse tal er jeg tilfreds. Efter min godkendelse af opgørelserne forventer jeg pengene indbetalt dagen efter og en kvittering for overførslen til min bankkonto samme dag. Du afgør om vi afslutter formidlingsaftaler her og dermed frigør mig 100 procent, eller om du vil fortsætte med formidlingsaftalen på et genforhandlet grundlag, hvor du kompenserer mig med 13.000 kr. ex moms for alt det besvær, jeg har været udsat for i min ferie. Hvis vi kan forlige sagen på disse vilkår, og du er villig til at fortsætte en formidlingsaftale på nye vilkår, er jeg villig til at slå en streg i sandet og se fremad.

Med venlig hilsen,

AA”

Den 11. august 2015 fremsendte indklagede en mail til klager:

"Kære AA,

Jeg er glad for, at vi kan tackle denne situation på en for os alle fornuftig måde. For mig er det vigtigt, at folk kan stole på mig. Jeg gør mit bedste for at få det klaret på en fornuftig måde. Jeg sender opgørelsen til dig og beder dig acceptere denne eller give mig besked, såfremt der er noget du ønsker ændret. Jeg har endnu ikke sendt den originale til [køber]-vil først have din accept. Jeg har skrevet den 1/2 uge på som du nævner i din mail, da du jo blev kaldt hjem fra ferien hvor du havde spæret til dig selv til 03.07.2015. Jeg mener ikke det er helt rimeligt, at [køber] skal betale for den halve uge, da hun jo ikke kunne disponere over de 3½ dag med så kort varsel. Hvis huset havde været udlejet til en anden gæst, der blev kaldt på arbejde midt i ugen, havde han jo ikke fået penge tilbage-medmindre han havde tegnet en forsikring herfor. Hvis du stadig mener det er rimeligt, betaler jeg pengene for [køber]. Såvel [køber] som jeg kæmper stadig for at få finansieringen i orden og håber stadig på det kan lade sig gøre. Jeg har orienteret [køber] om hvad du har skrevet, og hun kan nu sove lidt bedre. Hun har også haft søvnløse nætter såvel som jeg har. Det er første gang jeg har været udsat for, at en køber der var så gennemsolid ikke kunne få finansieret en handel, men banker og kredit institutter vil åbenbart heller sætte mange millioner til på boligspekulanter i københavn end løbe en risiko på kr. 400.000,00 som man jo kan sige ikke reelt er nogen risiko. Nok med det. Det i dit afsnit 2 vedr. formidlingsaftalen, er jeg parat til at acceptere, da jeg stadigvæk tror på det kan lade sig gøre at finansiere handelen. Jeg kom 2 minutter for sent på postkontoret i går for at sende anbefalet post. Nøglerne er pakket til dig, men såfremt du mener de skal blive liggende hos mig i et par uger indtil vi har endelig afklaret med [køber]'s finansiering så giv besked.

Jeg håber du lige giver en tilbagemelding.

Venlig hilsen BB"

Senere samme dag skrev klager til indklagede, at han kunne se bort fra den halve uges leje i uge 27 samt at han kunne beholde nøglerne til ejendommen indtil videre.

Den 11. august 2015 fremsendte indklagede en reguleret refusionsopgørelse til klager.

Den 12. august 2015 skrev klager til indklagede, at hun havde modtaget pengene fra køber og at hun håbede på, at resten af finansieringen ville falde på plads.

Den 13. august 2015 kl. 11.39 skrev indklagede følgende mail til klager

"Kære AA,

Jeg har beregnet et forslag som du måske kan acceptere, så handelen kan gennemføres som planlagt pr. 01.07.2015. Købesum kontant 468.000,00 Modregnet beløbet som [køber] har betalt til dig 22.441,45 _____ 445.558,55 Udbetaling kontant 275.558,55 _____ 170.000,00 Restgæld til Dig på 170.000,00 6% p.a og tilbagebetaling med kr. 2.000,00 månedlig d.v.s. ca. 9½ år. Det er muligt hun betaler ekstra før tiden, men dette kan hun overskue nu. Til sikkerhed får gælden får du ejerpantebrevet på kr. 175.000,00 der så får 1 prioritet efter 35.000,00 til sikkerhed for grundejerforeningen. Der skal da noget til for at huset ikke kan koste 175.000,00. Er dette en mulighed?

VH BB"

Den 14. august 2015 kl. 15.00 skrev klager til indklagede:

Kære BB,

Tak for det fremsendte forslag, der viser en konstruktiv og realistisk løsning på problemerne. Jeg har dog nogle bemærkninger, som jeg gerne ser accept på. Min første bemærkning er af principiel og ikke økonomisk karakter: Den gamle aftale er afsluttet, der skal derfor udformes en ny købsaftale, med overtagelse fx 1. eller 15. september 2015- jo før jo bedre. Som konsekvens kan de 22.441,45 ikke modregnes, da de tilhører den misligholdte aftale fra 1/7. Til gengæld vil jeg tilbyde sommerhuset til en reduceret pris på 450.000 kr. for at vise imødekommenhed. Du udformer en ny købsaftale til underskrift af begge parter. Betalingerne vil se ud som følger: 1. Udbetaling ved købsaftalens underskrift på de sædvanlige 5 procent 2. Kontant betaling på 275.000 kr. minus udbetalingen umiddelbart efter 3. Ejerpantebrev på restbeløbet 175.000 kr. Pantebrevet skal forrentes og afdrages som foreslået med 2.000 kr. per måned. Restbeløbet forfalder til betaling efter 9 år. Ved mislighold forfalder hele restbeløbet. Pantebrevet kan ikke overdrages. Renter på 6 procent p.a. tilskrives halvårligt. Ekstraordinære afdrag accepteres. Køber står for udformningen (advokat) og omkostningerne i forbindelse med pantebrevet. Køber skal fra overtagelsesdagen acceptere de indgåede lejemål hos [sommerhusudlejning] og modtager selvfølgelig lejeindtægten fra og med overtagelsesdato. Refusionsopgørelser beregnes på sædvanlig vis fra overtagelsesdagen. På den måde holder vi os til de sædvanlige procedurer og det gør sagen meget lettere at forstå efterfølgende. Håber på en positiv modtagelse af disse vilkår.

Med venlig hilsen,

AA

Den 14. august 2015 kl. 16.17 skrev indklagede til klager:

"Kære AA,

Tak for din mail. Jeg takker for den måde du medvirker på for at finde en for alle parter realistisk løsning på problemet. [køber] er til møde og kommer først tilbage ved 10 tiden i aften hvorefter hun kontakter mig. M.h.t. pantebrevet skal hun beholde ejerpantebrevet på kr. 175.000,00 i huset og det får du udleveret til sikkerhed for en underliggende gældsafgift (gældsbeholdning med betingelserne) På denne måde kan der spares Kr. 2.625,00 i tinglysningsafgift. Der kommer en påtegning på ejerpantebrevet, at meddelelser der skal tilgå ejer af pantebrevet skal tilgå dig. På den måde er du lige så godt sikret, som hvis der blev lavet et nyt pantebrev. Jeg regner med t få accept i aften eller i morgen, hvorefter du vil høre fra mig.

Med venlig hilsen BB"

Den 14. august 2015 kl. 19.25 skrev klager til indklagede:

"Kære BB,

jeg har diskuteret dit forslag om at [køber] beholder ejerpantebrevet og at jeg får det udleveret, for at [køber] undgå en tinglysningsafgift på kr. 2625, med mine juridiske rådgivere. Vi føler os ikke overbevist om at en sådan konstellation er ligeså sikker, og jeg vil derfor bede om at der bliver udfærdiget et ejerpantebrev, med de betingelser, jeg har nævnt, og at det bliver tinglyst.

Med venlig hilsen,

AA"

Den 15. august 2015 skrev indklagede til klager:

"Kære AA,

Jeg har talt med [køber] ang. forslaget og hun har accepteret dette, således at der er deponeret hos [ejendomsmæglerkæde] kr. 25.000,00 og på deponeringskonto i [pengeinstitut 2] kr. 250.000,00 samt et pantebrev med lån i ejendommen til dig til 6% p.a. rente og månedlig ydelse kr. 2.000,00. Hun sagde, at du jo også havde vist vilje til at finde en løsning, og hun sagde at du måtte benytte huset i en uge (når det ikke var udlejet) uden at du skulle betale leje. Jeg spørger for en sikkerheds skyld advokaten mandag formiddag om der er forskel på sikkerheden ved et ejerpantebrev med et gældsbrief og et pantebrev. Jeg mener ikke det giver bedre sikkerhed, men hvis jeg tager fejl vil jeg gerne have det korrigeret. Jeg laver købsaftalen klar og sender den pr. mail til dig på mandag. Jeg vil ønske dig god weekend og tak for tilliden.

BB"

Den 17. august 2015 fremsendte indklagede følgende mail til klager:

"Kære AA,

Hermed fremsendes udkast til købsaftale hvori vi gerne skulle have tilrettet som vi har aftalt. Jeg har talt med [advokatvirksomhed] advokaten om ejerpantebrev med håndpant og en amortiseringsplan contra pantebrev med ydelse og afdrag. De mener at det sikkerhedsmæssigt er det samme så det er alene staten der tjener lidt ekstra på det. Jeg har udformet det som et gældsbrief med sikkerhed i ejerpantebrevet, men hvis du insisterer på det skal være et pantebrev så laver vi det. Vi dropper nok bankgarantien, da hun lige så godt kan deponere beløbet straks. Hun får jo alligevel ingen renter af beløbet i banken, og så kan det gå lidt hurtigere med tinglysningen. Salgsbudgettet kan ikke skrives rigtigt ud, da vi ikke må lave finansieringsberegningen mere. Det er forbeholdt pengeinstitutterne. I salæret bliver de kr. 13.000,00 modregnet. Meld venligst tilbage. På forhånd tak. Der kommer en mail mere, da den ellers er for stor.

BB"

Den 19. august 2015 skrev klager til indklagede, at hun ønskede at få en opdateret købsaftale fremsendt, hvilken indklagede fremsendte den 20. august 2015.

Den 1. september 2015 blev den anden købsaftale underskrevet af parterne.

Den 6. september 2015 blev refusionsopgørelsen underskrevet.

I januar og februar 2016 fremsendte klager en klageskrivelse til indklagede vedrørende forløbet af handlen.

Den 22. februar 2016 svarede indklagede på klagers klage og afviste denne.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun ikke mener, at indklagede ejendomsmægler har løftet sin opgave i forhold til den foreliggende standard samt at han ikke har fulgt de gældende regler på området.

Klager har som klagepunkter anført:

Klagepunkt 1: Køber fik udleveret nøgle til ejendommen før finansieringen var på plads

Den 4. juli 2015 blev nøglen udleveret til køber. Primo august blev nøglen krævet returneret til klager, idet handlen var uden finansiering. Køber blev via indklagede ejendomsmægler bedt om at tømme huset senest den 10. august 2015, hvis finansieringen ikke faldt på plads.

Klagepunkt 2: Ejendomsmægler har efter den første overtagelsesdag den 1. juli 2015 holdt sælger hen i 35 dage uden at finansieringen var på plads, hvor køber havde fået udleveret nøglen

Klager har anført, at der har været et utal af telefonsamtaler i denne periode, som bestod af ikke konkrete oplysninger og manglende informationer med forslag til nye måder, hvorpå køber kunne finansiere købet af ejendommen. Køber var på tidspunktet for salget 77 år og havde vanskeligt ved at låne penge til finansieringen af handlen – på trods af, at indklagede oplyste, at køber havde en solid økonomi. En måned efter overtagelsen den 1. juli 2015 blev sælger bekymret, idet indklagede ikke kunne forklare hvor købers penge, der skulle deponeres var. Handlen blev genoptaget på nye vilkår.

Klagepunkt 3: Indtjening fra udlejning af sommerhuset tilgik køber fra overtagelsesdagen den 1. juli 2015, selvom finansieringen ikke var på plads.

Da den første købsaftale af 19. juni 2015 blev underskrevet og ejendommen derved, efter klagers opfattelse, var solgt, meddelte sælger "[sommerhusudlejning]", som stod for udlejningen af ejendommen, at denne var solgt. Klager har dog ikke kendskab til, hvorledes købers kontaktoplysninger samt kontooplysninger efterfølgende er kommet frem til "[sommerhusudlejning]", hvorfor det må formodes, at det er fremsendt af køber eller indklagede. Den 2. juli 2015 bad "[sommerhusudlejning]" om at få fremsendt dokumentation på salget fra ejendomsmægler eller advokat, hvilket ikke var muligt på dette tidspunkt. Indklagede ville ikke rette fejlen, hvorved det var klager selv, som tog kontakt til "[sommerhusudlejning]" og fik fejlen rettet. Den udbetalte leje for perioden fra overtagelsesdagen den 1. juli 2015 blev tilbagebetalt af køber på anmodning fra klager.

Klagepunkt 4: Handlen har for klager krævet et urimeligt tidsforbrug. Køber var en bekendt af indklagede og klager mener, at indklagede har arbejdet for meget for køber.

Klager har anført, at handlen har krævet et helt urimeligt tidsforbrug, involvering af andre fagpersoner, udgift til egen advokat osv., der kun kan tilskrives indklagede, idet det var noget pågældende burde have gjort noget ved. Klager henviser til antallet af mails samt telefonsamtaler – også aften og weekender, som hun dog ikke kan dokumentere. Klager henviser til samtlige ting, som hun har måttet udføre selv, så hun mener, at rollerne i denne handel var byttet om, så hun måtte hente assistance til handlen.

Klagepunkt 5: Ejendommen blev fremvist før formidlingsaftalen blev underskrevet den 26. maj 2015

Sælger har anført, at hun var orienteret herom.

Klagepunkt 6: Indklagede har foreslået sort arbejde samt selv at betale for en del af reparationen på murværk, der skulle udføres af købers søn

Sælger accepterede først forslaget om, at købers søn skulle udføre reparationen, men afviste senere og fik et beløb på 5.000 kr. indført i købsaftalen til at dække denne udgift.

Klagepunkt 7: Indklagede har kontaktet sælger bankrådgiver for at forhøre sig om assistance ift. købers finansiering af ejendommen, hvilket blev afvist af sælgers bankrådgiver

Klager anfører, at indklagede præsenterede sig som tidligere sparekassedirektør ved første møde, hvorfor indklagedes håndtering af den finansielle del af handlen kan undre en. I denne sammenhæng kan det ligeledes undre, at en ejendomsmægler fremsender en købers privatøkonomi i detaljer til en sælger – på trods af købers accept.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler, BB, har bl.a. anført, at han er udlært i finanssektoren, er 80 år og er stoppet som ejendomsmægler i 2018.

Indklagede har anført, at han fik overdraget nøglen til lejligheden og fik bekræftet, at han måtte fremvise den til nogle han havde i køberkartoteket. Kort tid efter fremviste han ejendommen til et par potentielle købere, som ikke endte med at købe ejendommen.

I køberkartoteket havde indklagede også køber, som han fremviste huset til. Der blev udarbejdet købsaftale, men banken afviste finansiering af handlen. Køber bad indklagede om at hjælpe med finansiering, idet de kendte hinanden. Finansiering til køber blev afvist i et par banker bl.a. grundet alder. [Medarbejder] fra [ejendomsmæglerkæde] foreslog finansiering via pantebrev, hvilket indklagede undersøgte muligheden for. Køber solgte et pantebrev, som hun havde i en ejendom til en for lav kurs, da hun gerne ville have lejligheden. De fandt en løsning for finansiering. Indklagede har videre anført, at der er en del ferielejligheder til salg i XXX Feriecenter og flere har skiftet ejendomsmægler, så de har lange liggetider ved ejendomsmæglerne. Da der ved denne handel var gået lang tid for at få finansieringen på plads og der var kommet ekstra omkostninger ved sælger, reducerede indklagede sit salær med 13.000 kr. + moms. Indklagede føler, at sagen blev afsluttet ordentligt og er meget uforstående overfor denne klage. Klager anfører, at der har været et stort tidsforbrug, store omkostninger ved kørsel frem og tilbage fra [By] osv., hvorfor det havde været bedre at undvære denne handel. Indklagede føler, at han har gjort alt for at få handlen på plads – og har hjulpet begge parter.

Klagepunkt 1 og 2

Indklagede har anført, at der ikke er udleveret nøgler uden, at der var en aftale med sælger – dog kun mundtlig.

Klagepunkt 3

Indtjeningen fra udlejningen er tilbageført. Det var sælger, der havde meddelt ejerskifte til "[sommerhusudlejning]" og de har indhentet købers oplysninger hos køber.

Klagepunkt 4

Indklagede har anført, at han har mange venner og bekendte. Han har flere gange hjulpet disse med handler. Han mener ikke, at det er til hinder for en handel, at man er venner.

Klagepunkt 5

Ejendommen blev fremvist før formidlingsaftalen var underskrevet, hvilket sælger var fuldt forståelig med. Hun ville, såfremt handlen lykkedes, kunne spare nogle markedsføringsomkostninger.

Klagepunkt 6

Indklagede videregav blot et tilbud fra køber. Han har ikke blandet sig yderligere end at videresende tilbuddet.

Klagepunkt 7

En del af tidsforbruget før deponering af beløbet gik med at vente på besked fra klagers bank, hvorvidt de ville frigive ejerpantebrevet til køber med påtegning om, at det skulle være til sikkerhed for et gælds-brev til klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Klagepunkt 1 og 2

Nævnet lægger til grund, at indklagede i strid med vilkårene i købsaftalen har givet køber disposition over ejendommen, selvom ”alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser ikke var opfyldt”, jf. købsaftalens afsnit 2.

Det lægges til grund, at klager var indforstået med, at køberne fik dispositionsret til ejendommen uden, at købesummen var sikret. Klager er imidlertid ikke professionel, og indklagede har ikke godtgjort, at han har givet klager indgående vejledning om det forhold at udlevere nøgler til købere, som ikke har kunnet få en garantistillelse fra et pengeinstitut eller finansieringsselskab for købesummen.

Nævnet finder, at indklagede hermed har påført klager unødigt stor risiko for ikke at modtage restkøbesummen og ved faktisk at have overladt dispositionsretten over ejendommen og dermed har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24 og god ejendomsmæglerskik.

Nævnet bemærker, at indklagede som følge af § 25 har pligt til at rådgive sælgeren, såfremt køberen misligholder. Nævnet finder derved, at indklagede har handlet i strid med sin oplysningspligt i § 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at rådgive klager om, at køber havde misligholdt sine forpligtelser.

Klagepunkt 3

Nævnet lægger til grund, at klager selv meddelte ejerskifte til "[sommerhusudlejning]", som stod for udlejningen af ejendommen. Nævnet lægger endvidere til grund, at "[sommerhusudlejning]" har indhentet købers oplysninger hos køber. Den udbetalte leje for perioden fra den oprindelige overtagesdag den 1. juli 2015 blev tilbagebetalt til klager. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik vedrørende dette punkt.

Klagepunkt 5

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne.

Lovbemærkningerne til § 29 henviser for så vidt angår kravet om skriftlighed til bemærkningerne til § 21. Af lovbemærkningerne til § 21 fremgår det, at kravet om skriftlighed ikke forudsætter, at der sker en fysisk udlevering i papirform, idet skriftlighedskravet kan opfyldes ved hjælp af elektroniske midler og dokumenter, herunder e-mails. Det forudsættes, at oplysningerne præsenteres for forbrugeren på en klar og tydelig måde.

Nævnet lægger til grund, at klager var indforstået med og havde accepteret, at ejendommen blev fremvist forinden formidlingsaftalen blev underskrevet. Nævnet finder derved, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 6

Det er ubestridt, at indklagede har fremsendt mails til klager, hvoraf fremgår, at han opfordrer til, at en del af reparationen af murværket skulle betales via faktura med moms og en anden del skulle betales kontant til håndværkeren. Som følge af dette finder nævnet, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 4 og 7

Nævnet bemærker, at den omstændighed, at handlen har krævet meget af klagers tid, ikke kan lægges indklagede til last.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 42, stk. 2, at en ejendomsmægler ikke må formidle finansiering til køb af fast ejendom.

Det fremgår af lovbemærkningerne til § 42, stk. 2:

"...

Der er alene tale om forbud mod formidling af finansiering, og ikke forbud mod at ejendomsmægleren henviser køber til samarbejdende pengeinstitut eller realkreditinstitut, jf. nærmere bemærkninger oven for til stk. 1. Forbuddet er begrundet i at sikre en mere klar rolle for ejendomsmægleren, som ikke skal rådgive køber heller ikke om finansiering af sit ejendoms-køb. Rådgivning herom bør gives af de rådgivere, som har forstand på alle de finansierings-former, som i dag tilbydes på det finansielle marked. Forbuddet er desuden med til at adskille købers beslutning om køb af ejendom fra købers beslutning om finansiering af ejendommen.

..."

Det er ubestridt, at indklagede har hjulpet køber med at fremskaffe finansieringsløsninger til erhvervelse af ejendommen. Nævnet finder, at indklagede har handlet i strid med §§ 26, stk. 1 og 42, stk. 2 ved at udarbejde et konkret finansieringsforslag til købers erhvervelse af klagers ejendom samt at have ageret rådgiver for køber.

Indklagede har ved at have overtrådt lov om formidling af fast ejendom mv. §§ 24, 26, stk. 1 og 42, stk. 2, handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Af bemærkningerne til § 53, stk. 1, følger det: *"Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 24, forbuddet i § 26 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (...)"*

Indklagede har på trods af opfordring hertil ikke indsendt sine økonomiske oplysninger.

Indklagede er fundet skyldig i flere alvorlige overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom mv., herunder bl.a. overtrædelse af lovens § 26. Nævnet har ved bødefastsættelsen lagt vægt på, at indklagede ved flere lejligheder har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling har været forringet eller været udsat for en risiko for forringelse.

På denne baggrund tildeles indklagede ejendomsmægler en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 75.000 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