

Den 13. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 491 – 19/04081

AA

mod

Ejendomsmægler KK

og

Ejendomsformidlingsvirksomhed BB (CVR xx xx xx xx)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digital post af 10. maj 2019 har AA indbragt ejendomsmægler KK og ejendomsformidlingsvirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

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 oplyst køber om en fejlagtig frist på 20 hverdage til jordbundsundersøgelse samt at have godkendt frigivelse af deponeringskontoen uden tilstrækkelig dokumentation for klagers godkendelse.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde fritidsgrunden beliggende [vej 1] xxx[bogstav], xxxx [by] udbudt til salg.

Klager er sælger af ejendommen.

Den 29. november 2011 blev der indgået formidlingsaftale vedrørende ejendommen. Klager har oplyst, at det var denne, som lå til grund på tidspunktet for handlen.

Det fremgår af salgsopstillingen, at indklagede ejendomsmægler KK var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Af formidlingsaftalens pkt. 9 vedrørende aftalens varighed fremgår følgende:

*”Aftalen er gældende i 6 måneder fra dato, men kan af begge parter opsiges skriftligt uden varsel. Aftalen kan skriftligt forlænges med 3 måneder ad gangen.
(...)”*

Den 9. april 2018 underskrev køber købsaftale vedr. fritidsgrunden med overtagelse den 1. juni 2018 til en kontantpris på 1.085.000 kr. Den 12. april 2018 underskrev klager ligeledes købsaftalen til et møde på indklagedes kontor.

I købsaftalens pkt. 11 er det angivet, at handlen er betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed samt købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen.

Det fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 11 vedr. områdeklassificering af ejendomme udenfor byzone, at:

"Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til [by] Kommunes ejendomsdatarapport. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede."

I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår til købsaftale fremgår det i afsnit om jordbundsundersøgelse s. 10, at:

"Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering/pilotering. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/pilotering forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarundering og/eller pilotering. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/pilotering kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10%, idet beløb herover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10%, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller pilotering.

(...)

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varme anlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. (...)."

Det fremgår af salgsopstilling af 9. april 2018, at der ikke foreligger jordbundsundersøgelse på ejendommen. Denne skal foranlediges og betales af køber.

Den 19. april 2018 kl. 12.04 skrev køber en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Ifølge købsaftalens, sagsnummer [nr.], standardvilkår under punktet vedrørende "Ejendommens fysiske forhold", er der i forbindelse med jordbundsundersøgelser angivet, at "køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler".

Jeg ønsker bekræftiget, at der her er tale om 20 hverdage”

Samme dag kl. 13.39 bekræftede indklagede ejendomsmægler overfor køber, at der var tale om 20 hverdage.

Den 23. april 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til købers rådgiver:

”Med udløbet af rådgiver forbeholdet i fredags, anses handlen nu som endelig, dog med et enkelt udestående omkring jordbundsundersøgelsen.”

Den 7. maj 2018 fremsendte købers rådgiver en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Så er jordbundsundersøgelsen færdiggjort og vi har modtaget analyse af jorden og modtaget tilbagemelding fra byggefirmaet,

Desværre er jordbunden af en forfatning, at det kræver ekstrarfundering og endvidere er der fundet lettere forurening. Det gør, at jorden bliver meget dyrere, at bortskaffe (vi har undersøgt flere muligheder). Byggefirmaet kan ikke stå inde for en ”normal” fundering, og kræver derfor ekstra fundering samt at der etableres omfangsdræn. Det gør, at hele projektet bliver kr. 185.000 kr. dyrere (Plus at træfældning koster kr. 50.000 kr.).

Køber overvejer derfor hvorvidt de vil/kan gennemføre handlen. Iht. købsaftalen er sælger berettiget til, at fastholde handlen mod betaling/kompensation af ekstraomkostningerne.

Vil du/I undersøge hvorvidt sælger er indstillet på ovenstående?”

Den 11. maj 2018 kl. 14:05 skrev indklagede ejendomsmægler til klagers repræsentant:

”Har du mulighed for at sende mig selve jordbundsundersøgelsen?”

Jeg har drøftet det med sælger og vi ser sagen som følger:

Omkostningerne udgør kr. 185.000, hvoraf der i købsaftalen er taget højde for de første kr. 100.000. Her er aftalt, at køber tåler de første kr. 50.000 og de følgende kr. 50.000 deles med 75% til sælger og 25% til køber.

Sælger betaler således kr. 37.500 i henhold til købsaftalen.

Herudover har vi 85.000, som sælger er villig til at dele med 50% til hver, således at sælger i alt kompenserer køber med kr. 80.000 (37.500 + 42.500)

Beløbet på kr. 80.000 medtages på refusionsopgørelsen.

Jeg imødeser din bekræftelse på ovenstående.”

Den 11. maj 2018 kl. 14:15 skrev købers rådgiver til indklagede ejendomsmægler:

"Hermed rapporten som desværre har den konsekvens, at der skal ekstra funderes. MEN køber vil være meget positiv overfor en god dialog som du anfører i din mail. Køber vil meget gerne opretgolde et godt og positivt forhold overfor sælger."

Den 11. maj 2018 kl. 14:18 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

"Hermed jordbundsundersøgelse som aftalt.

Jeg regner med at have afslutning hurtigt og ringer til dig så snart jeg ved mere."

Af refusionsopgørelsen fremgår det, at sælger refunderer køber 80.000 kr. fratrukket 6.867,00 kr. for grundskyld, altså i alt 73.123,97 kr. Refusionsopgørelsen blev underskrevet af køber den 26. juni 2018.

Den 29. juni 2018 fremsendte eftersagsbehandler, CC, en mail til klager, hvor hun oplyste, at købers rådgiver og køber havde godkendt refusionsopgørelsen. Således at der manglende klagers godkendelse, for at sagen kunne afsluttes.

Samme dag svarede klager på CCs mail:

"Tak for opgørelsen.

Jeg kan ikke helt finde ud af, om jeg skal godkende den, for der er ting, som ikke er afklaret. Mht. rapporten om jordforhold, så er den klare besked fra DD og EE, som har lavet undersøgelsen, at min jord IKKE har den slags forurening, som kræver særbehandling. Faktisk er jorden meget fin, har jeg fået at vide. Det må betyde, at udgift til opgravning og bortkørsel af forurennet jord, må falde bort.

Jeg har skrevet til køber, at jeg har undersøgt den sag, men intet hørt. Faktum er, at jeg ikke vil betale for noget, som er unødvendigt! Der skal altså laves en ny beregning. Jeg vil endvidere gerne se et specificeret tilbud på udgravning til fundament. Jeg tror ikke på, at det koster 160.000 kr, hvoraf jeg skal betale halvdelen."

Den 2. juli 2018 svarede CC på klagers mail:

"Tak for mail.

I forbindelse med forhandlingen med køber, var dette punkt netop en forudsætning for, at handlen blev gennemført. Det blev aftalt, at du over refusionsopgørelsen refunderede kr. 80.000,- på baggrund af det fremlagte materiale.

Havde du ikke dengang accepteret dette, så havde der formentlig ikke været en handel i dag.

Skulle du have yderligere bemærkninger til dette punkt, skal jeg venligst bede dig kontakte min kollega KK, som du indgik aftale med.

Jeg imødeser herefter venligst godkendelse af refusionsopgørelsen.

(...)"

Den 9. juli 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

"CC har bedt dig godkende refusionsopgørelsen, hvilket vi endnu ikke har modtaget din bekræftelse på. Vil du sende mig to ord, om at den er OK, så vi kan komme videre med sagen?"

Den 16. juli 2018 fremsendte CC en mail til klager:

"Jeg har netop forsøgt at ringe til dig – desværre uden held.

Vil du bekræfte retur her på min mail, at vi kan afslutte sagen – og således køber kan få overført refusionssaldoen, og resten af midlerne til frigives i din bank."

Den 17. juli 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

"Jeg har forsøgt at ringe til dig, senest d.d., med henblik på at modtage din godkendelse af refusionsopgørelsen sendt til dig d. 26.06.2018, i overensstemmelse med købsaftalen.

Såfremt jeg ikke hører fra dig før d. 19.07.2018 kl. 12.00, anses refusionsopgørelsen for godkendt, hvorefter handlen vil blive afsluttet."

Den 19. juli 2018 kl. 16:02 fremsendte CC en mail til klagers bank med sælger og klagers rådgiver cc:

*"Kære FF
c.c. Sælger, købers rådgiver*

I fortsættelse af nedenstående mail, skal jeg herved frigive deponeringskontoen til sælger, mod du forinden sørger for at udligne refusionssaldoen kr. 73.123,97 til køber på konto xxxx – xxxxxxx. Købergodkendt refusionsopgørelse er vedhæftet, ligesom dokumentation for sælgers godkendelse er vedhæftet. Endvidere for god ordens skyld har jeg vedhæftet sælgers accept af de kr. 80.000 i forbindelse med jordbundsforholdene.

Handlen er således afsluttet."

Den 19. juli 2018 fremsendte klager et brev til sin bank vedrørende frigivelse af deponeringskontoen, idet klagers godkendelse ikke forelå. Hun ville derfor have tilbagebetalt beløbet. Den 27. december 2018 skrev banken til klager, at det var korrekt, at der ikke forelå en klar accept, hvorfor de havde valgt kulancemæssigt at yde klager en godtgørelse svarende til det overførte beløb på 73.123, 97 kr.

Den 6. april 2019 skrev klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"D. 25. marts sendte jeg en mail til dig ang. refusionsopgørelsen på [vej 1] xxx [bogstav]. Jeg har ikke hørt fra dig, hvilket undrer mig. Jeg forventer derfor snarest et svar med en klar og entydig refusionsopgørelse uden bemærkningen om, at jeg skal betale køber kompensation."

Den 7. april 2019 skrev indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

"Det er ikke muligt at tilrette refusionsopgørelsen, så den ikke stemmer overens med det af-talte."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at den fremsendte formidlingsaftale af 29. november 2011 er den eneste formidlingsaftale, som er indgået mellem parterne.

Den 12. april 2018 oplyste indklagede ejendomsmægler, at køber havde underskrevet købsaftalen den 9. april 2018 uden forbehold. Indklagede gennemgik købsaftalen med klager på kontoret i [by] og udtrykte tilfredshed med, at der ikke var specielle køberkrav, som skulle noteres i aftalen. Klager underskrev derfor den forelagte købsaftale hos indklagede ejendomsmægler.

Den 11. maj 2018 rettede indklagede henvendelse til klager og oplyste, at grunden var forurennet, og at der skulle piloteres. Indklagede oplyste, at klager skulle betale compensation til køber på 80.000 kr. Indklagede oplyste endvidere, at køber ønskede at ophæve handlen, såfremt hun ikke betalte. Klager forlangte dokumentation for de påståede mangler. Indklagede fremsendte umiddelbart efter mødet med klager en mail til købers rådgiver, hvor hun anmodede om den rapport, der lå til grund for de påståede mangler. Dernæst opstillede indklagede et regnestykke for klager, som endte med, at hun skulle give et nedslag i prisen på grunden på 80.000 kr., som skulle afregnes via refusionsopgørelsen.

Klager henviser til de mails, der har været mellem indklagede og købers rådgiver, GG fra [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede] i [by], hvor det er angivet, at køber vil kompenseres for forurennet jord, dårlige jordbundforhold, fældning af træer samt have omfangsdræn – i alt 185.000 kr. Denne korrespondance ville klager gerne have set dengang.

Senere fik klager at vide af indklagede ejendomsmægler, at jorden ikke er forurennet. Dette undrer klager, idet køber har skrevet til hende, at han har undersøgt tingene hos [by] Kommune, som har særlige regler for jord af forureningstype 2, og at dette vil påføre ham ekstra udgifter. Ifølge [by] Kommune er jorden erklæret ren. Det, at køber vil have nedslag i prisen for træfældning undrer klager, idet han har købt grunden som beset og intet har nævnt tidligere. Det er endvidere et byggeteknisk krav, som ikke vedkommer klager. Klager henvendte sig flere gange til indklagede for at fortælle om hendes resultater på undersøgelsen, men indklagede var meget svær at få fat på.

Den 12. maj 2018 efter modtagelse af rapport fra HH A/S [by] og tilbud fra II vedr. ekstrarundering, kontaktede klager selv HH, II og [by] Kommune. Arkitektfirmaet JJ afviste senere klart, at der ikke er tale om ekstrarundering ved husbyggeriet på grund af jordforholdene, da den nævnte ekstrarundering udelukkende omfatter en nivellering af fundamentet, så det er vandret over terrændækket i forhold til den frihøjde på 15 cm., som II selv fastsætter i deres standardtilbud.

Klager forsøgte efter sine undersøgelser resten af maj og i begyndelsen af juni at få kontakt til indklagede, idet klager ikke mente, at der var grundlag for en compensation. Klager gjorde gentagende gange indklagede opmærksom på, at hun ikke kunne acceptere at betale 80.000 kr. som compensation til køber, særligt henset til klagers undersøgelser af påstandene. Klager følte på det tidspunkt, at indklagede havde indgået en aftale med køber uden klagers medvirken.

Klager var derefter bortrejst det meste af juni måned 2018, men talte flere gange i telefon med indklagede og hendes eftersagsbehandler, hvor hun oplyste, at hun ikke ville betale en kompensation på 80.000 kr. i forbindelse med refusionsopgørelsen.

Den 1. juni 2018 blev købesummen overført mens klager var bortrejst, og af købesummen blev 80.000 kr. indsat på en spærret konto i klagers navn. Klager ønskede selvfølgelig at fastholde handlen, dog ikke på disse vilkår, hvor hun skulle betale køber kompensation.

Den 26. juni 2018 modtog klager refusionsopgørelsen fra indklagede. Klager meddelte straks skriftligt og i forlængelse af sine mundtlige afvisninger, at hun ikke ville skrive under på denne, idet der ikke er de påståede mangler og grunden var købt som beset.

Klager har videre angivet, at købers krav blev præsenteret for hende den 11. maj 2018 – næsten en måned efter at købsaftalen var blevet underskrevet, således at køber var langt over tidsfristen på 20 dage for at hæve købet for så vidt angår jordbundsundersøgelser. Købers rådgiver henvendte sig med sin indsigelse til indklagede den 7. maj 2018, efter fristens udløb. Klager har ikke indvilget i at forlænge fristen fra 20 dage til 20 hverdage. Klager mener derfor, at indklagede har forlænget fristen uden klagers samtykke, og efterfølgende har forsøgt at forpligte klager til aftalen.

Klager mener, at det er illoyalt af den indklagedes ejendomsformidlingsvirksomhed, at deres sagsbehandler, CC, sendte en mail til klagers bank og oplyste, at klager havde godkendt refusionsopgørelsen, hvorefter beløbet kunne udbetales til køber. Indklagede vidste, at klagers godkendelse ikke forlød. Det er desuden illoyalt, at CC forsøgte at binde klager til aftalen ved at skrive i en mail at hvis hun ikke svarede indenfor to dage, ville det betragtes som en accept, når klager flere gange havde meddelt, at hun ikke kunne godkende refusionsopgørelsen.

Klager har anmodet nævnet om at pålægge indklagede at udarbejde en endelig refusionsopgørelse uden kompensation på 80.000 kr., således at handlen kan afsluttes.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at det var købelovens bestemmelser, som bl.a. indebærer, at køber har et sædvanligt bankforbehold samt rådgiverforbehold, og desuden i henhold til standardvilkårene for salg af grunde, et jordbundsforbehold, som lå til grund for handlen. Der er således ikke tale om en aftale helt uden forbehold, som klager påpeger. I første omgang ønskede køber en købsaftale betinget af eget salg, og det var denne betingelse, som de valgte at frafalde.

Købsaftalen blev gennemgået minutiøst med sælger ved et møde på indklagedes kontor umiddelbart efter købers underskrift af købsaftalen den 9. april 2018, som blev afsluttet med sælgers underskrift af aftalen. Forud for dette møde havde sælger modtaget købsaftalen pr. mail, og har således haft adgang til købsaftalen forud for mødet.

Indklagede har ingen kommentarer til hvad sælger og køber indbyrdes har drøftet, idet hun ikke har indblik i dette.

I forhold til jordbundsforbeholdet modtog indklagede den 7. maj 2018 en mail fra købers rådgiver med et tilbud fra II på ekstrarundering. Der er ikke tale om forurennet jord, som sælger påpeger. Der

står endda ”ren jord” anført på tilbuddet fra II. Ud fra dette tilbud fremlagde købers rådgiver en anmodning om, at sælger afholdt udgiften til ekstrarundering pålydende 185.000 kr., da de i modsat fald så sig nødsaget til at ophæve handlen.

Den 11. maj 2018 havde indklagede et møde med klager, hvor hendes muligheder i henhold til købsaftalens bestemmelser blev gennemgået, herunder fastholdelse mod betaling af omkostninger til ekstrarundering. Sælger gjorde flere gange opmærksom på, at hun ønskede salget gennemført, hvorfor indklagede foreslog, at de forsøgte at få klagers andel af omkostningerne nedbragt, og indklagede fremlagde sit fordelingsforslag til klager, som endte med et beløb til klager på 80.000 kr. Klager modtog samme dag en mail med orientering om, at fordelingstilbuddet var fremkommet til købers rådgiver.

Indklagede forhandlede beløbet fra 185.000 kr. ned til 80.000 kr., i overensstemmelse med det overfor klager fremlagte, og modtog købers rådgivers accept heraf. Dette anser indklagede som en loyal vareretagelse af sælgers interesser og i øvrigt i overensstemmelse med sælger udtrykkelige ønske om at fastholde aftalen.

Den 19. juli 2018 forhørte indklagede sig hos Dansk Ejendomsmæglerforening, som bekræftede at de kunne frigive og afslutte handlen på baggrund af det ovenfor gennemgåede forløb, hvorefter der senere samme dag blev frigivet refusionssaldo til køber – klager var cc. på mail til hendes bank om frigivelse.

Indklagede bemærker endvidere, at klager har været aktiv på mail i perioden mellem den 2. juli 2018 og den 19. juli 2018, hvor sagen blev frigivet og afsluttes, idet indklagede har en mail af 5. juli 2018, som sælger har sendt til [by] Kommune.

Det er dog ikke korrekt, at der ikke fandtes en skriftlig aftale om fordelingsforslaget, hvilket netop blev fremsendt pr. mail til klager med købers accept heraf.

Køber henholder sig til købsaftalens bestemmelser om jordbundsforbeholdet, hvilket de er i deres gode ret til. Indklagede har anført, at det ikke virker til, at klager har forstået indholdet af jordbundsforbeholdet til trods for gentagende gennemgange heraf – både i forbindelse med underskrift af købsaftale og i forbindelse med udarbejdelse af det omtalte fordelingsforslag.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet har koncentreret klagebehandlingen til spørgsmålet om udarbejdelse af endelig refusionsopgørelse og fristen for jordbundsundersøgelse.

Sagens formalitet

Vedr. udarbejdelse af endelig refusionsopgørelse

Klager har anmodet nævnet om at pålægge indklagede at udarbejde en endelig refusionsopgørelse uden kompensation på 80.000 kr., således at hun kan få afsluttet handlen endeligt.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et disciplinærnævn, som har kompetence til at behandle klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, som har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og

god ejendomsmæglerskik. Det bemærkes, at det ikke henhører under nævnets kompetence at pålægge en ejendomsmægler at udarbejde en endelig refusionsopgørelse, hvorfor klagepunktet afvises. Klagepunktet må i stedet anlægges ved domstolene.

Størrelsen af refusionsopgørelsen

Nævnet bemærker, at det er uden for nævnets kompetence at tage stilling til forhold, som angår forholdet mellem sælger og køber, hvorfor nævnet ikke har taget stilling til størrelsen af refusionsopgørelsen.

Sagens realitet

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.

Indklagede har givet fristforlængelse ift. jordbundsundersøgelse

Købsaftalen blev underskrevet af køber den 9. april 2018 og af klager den 12. april 2018. Den 19. april 2018 henvendte køber sig til indklagede for at få bekræftet, at fristen for jordbundsforbeholdet var på 20 hverdage, hvilket indklagede samme dag bekræftede. Den 7. maj 2018 kontaktede købers rådgiver indklagede for at finde en løsning. Den 11. maj 2018 blev klager orienteret om forholdet til et møde på indklagedes kontor.

Det fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår for købsaftale under pkt. ”jordbundsundersøgelse”, at køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarfundering.

Nævnet bemærker, at der er tale om standardvilkårets frist på 20 dage.

Indklagede ejendomsmægler, KK, har rådgivet forkert om betydningen ”20 dage” og har i den forbindelse forringet klagers retsstilling. Nævnet finder, at dette er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Godkendelse af refusionsopgørelsen

Indklagede ejendomsmægler, KK, fremsendte en mail til klager den 17. juli 2018, hvor hun rykkede for en godkendelse af refusionsopgørelsen. Desuden angav indklagede, at hun ville anse refusionsopgørelsen for godkendt, hvis klager ikke vendte tilbage indenfor 2 dage.

Den 19. juli 2018 var klager ikke vendt tilbage, hvorfor eftersagsbehandler, CC, fremsendte en mail til klagers bank, hvor hun angav, at klager havde godkendt refusionsopgørelsen, og deponeringskontoen kunne frigives.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at refusionsopgørelsen blev fremsendt til klagers bank uagtet, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med klagers indsigelser.

Indklagede ejendomsmægler KK var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det følger af lovbemærkningerne til § 52:

” (...) Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. (...)”

Ved at have vejledt forkert om betydningen af ”20 dage” og ved at have fremsendt godkendelse af refusionsopgørelsen til klagers bank uden klagers accept, har indklagede ejendomsmægler, KK, overtrådt god ejendomsmæglerskik og pålægges på denne baggrund en bøde.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden, BB, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, KK, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB, frifindes, 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