

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 608 – 21/10776

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 22. september 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med berigtigelsen af handlen over klagers ejendom.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager er sælger af ejendommen, der blev købt som et forældrekøb.

Den 14. februar 2021 indgik klager og køber købsaftale oven ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 1.560.000 kr. Overtagelsen aftaltes til den 1. marts 2021, med mulighed for dispositionsret den 23. februar 2021 mod, at der forelå bankgaranti og at kontanteudbetaling på 100.000 kr. blev deponeret hos indklagede. Af købsaftalens punkt 8 følger, at indklagede skulle varetage handlens berigtigelse. Skødet på ejendommen skulle være anmeldt til tinglysning senest den 1. marts 2021.

Den 23. marts 2021 sendte indklagede en mail til klager om at skødet på ejendommen lå klar til signering.

Den 5. maj 2021 sendte klager en mail til DD fra ejendomsformidlingsvirksomheden CC:

"Jeg har forgæves forsøgt at fange BB for at høre hvorfor vi ikke har lukket min sag endnu. Køber har for længst modtaget 10.000 kr af Ejerforeningen til udbedring af de indvendige fugtskader, alle burde være glade og klar til at komme videre."

Samme dag svarede DD, at hun ville tage fat i indklagede den næste dag.

Den 16. juni 2021 sendte klager en sms til en DD:
"Er der noget nyt ang. afslutning af mit salg?"

Samme dag svarede DD:
"Ja, den er tinglyst. Jeg får BB til at kontakte dig"

Den 30. juni 2021 sendte klager en sms til DD:
"Er det dig der sørger for at lukke min sag nu da BB er på ferie? Han oplyste at det burde være sket i sidste uge"

Den 5. juli 2021 modtog klager en mail fra Tinglysningsretten om, at der lå en anmeldelse klar til klagers underskrift. Anmelder var Ejendomsformidlingsvirksomheden CC og det vedrørte et tillæg (påtegning) til tinglyst pant.

Den 23. juli 2021 sendte klager en sms til DD:
"Har du et bud på hvornår mit salg bliver afsluttet?"

Samme dag sendte klager en sms til indklagede, hvor klager bad indklagede ringede ham op.

Den 1. september 2021 sendte klager en sms til DD:
"Noget nyt om refusionsopgørelsen for [ejendommen]?"

Samme dag svarede DD:
"beskeden er givet videre til BB. Jeg har desværre ikke mulighed for at se opgørelsen."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der blev underskrevet en købsaftale den 14. februar 2021, hvoraf det fremgik, at køber kunne flytte ind den 23. februar 2021, og at køber formelt overtog lejligheden pr. 1. marts 2021. Der fulgte så en periode med nogle ekstra krav fra køber om en kontantbetaling til dækning af nogle fugtskader som ejendommens boligforening egentlig skulle dække, men for at få lukket handlen hurtigt accepterede klager dette. Herefter fulgte, hvad der af klagers bankrådgiver betegnes som et farceagtigt forløb, hvor bankrådgiveren måtte rykke utallige gange for at kunne indfri klagers realkreditlån, hvilket først skete i juni 2021. Dette har medført en for klager helt unødvendig rente- og bidragsudgift. Tinglysning af skødet som markerer den faktiske overtagelse skete først i juli 2021. Der udestår stadig en refusionsopgørelse af bl.a. el, gas, og ejendomsskatter samt ikke mindst udbetalingen til klager af købers udbetaling på 100.000 kr., dog fratrukket salær til indklagede samt udgifter til markedsføring.

Klager har opgjort sit samlede tilgodehavende til ca. 52.000 kr.

Ejendommen har været anvendt som forældre køb og været udlejet til klagers søn.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har ikke indsendt bemærkninger til klagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klager har anvendt ejendommen som forældrekøb og udlejet den til sin søn. Efter nævnets faste praksis er et forældrekøb et forbrugerkøb i lovens forstand, hvorfor klager er klageberettiget.

Indklagede er blevet forelagt klagen til udtalelse, men har ikke indsendt bemærkninger. Klagen behandles derfor på det foreliggende grundlag jf. § 9, stk. 1, 2. pkt., i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet.

Ifølge § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, har nævnet ikke mulighed for, at tage stilling til om klager har lidt et tab, og om der eventuelt er krav på erstatning. Nævnet har samtidigt ikke mulighed for at pålægge indklagede at udbetale/tilbagebetale eventuelle tilgodehavender. Disciplinærnævnet tager ved pådømmelsen af sagen kun stilling til, om indklagede har handlet i strid med de forpligtelser, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

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.

Nævnet lægger til grund, at det mellem klager og indklagede var aftalt, at indklagede skulle varetage berigtigelsen. Nævnet lægger endvidere til grund, at klagers bankrådgiver flere gange måtte rykke for at kunne indfri klagers realkreditlån og at dette først skete i juni 2021. Det lægges endvidere til grund, at tinglysning af skødet først skete juli 2021, samt at indklagede ikke har udarbejdet en endelig refusionsopgørelse og fortsat ikke har frigivet købers deponering fratrasket omkostninger. Det er en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik ikke at frigive deponerede midler, som berettiget bør frigives.

Nævnet finder følgelig, at indklagede har handlet i strid med sine forpligtelser over for klager og dermed god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, BB en bøde på 40.000 kr.

Nævnet skal opfordre indklagede til straks at bringe forholdet om refusionsopgørelsen i orden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 40.000 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