

Den 11. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 753 - 24/00363

AA
mod
Ejendomsmægler Lars Bach
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC PMV (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 9. januar 2024 har AA indbragt ejendomsmægler Lars Bach og ejendomsformidlingsvirksomheden CC PMV 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 over for klager uretmæssigt at have tilbageholdt et deponeret beløb.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager var sælger af ejendommen.

Den 28. maj 2022 sendte klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

*"Hej Lars
Sætter [ejendom] til salg på facebook med henvisning til dig og mig, håber det er ok tror/ved
jeg skal væk herfra.
vedhæftet BBR og oplæg på facebook.
Prisside 4,5 mill opryddet og gjort færdig ellers til forhandling
AA"*

Klager solgte herefter ejendommen ved købsaftale dateret den 20. september 2022 med overtagelse den 15. marts 2023 og med dispositionsret fra den 1. januar 2023. Købsaftalen blev udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik følgende:

”Særlig aftale

Der er mellem parterne aftalt følgende særlige vilkår:

Følgende laves af sælger, inden overtagelsesdagen:

- trappegelænder (endegælender på 1. sal)*
- udvendigt udhæng færdiggøres og males*
- manglende flise til dørindgang til værksted*

Såfremt arbejderne ikke er udført på overtagelsesdagen, kan køber lade de manglende arbejder udføre, for sælgers regning. Dette skal ske af autoriserede håndværkere og omkostninger til udbedring af de manglende arbejder, godtgøres køber mod behørig regningsdokumentation. Der tilbageholdes kr. 15.000 af den deponerede købesum, indtil arbejderne er udført. Såfremt køber skal gøre det og det ikke er sket, senest 30 dage efter overtagelsesdagen, bortfalder nærværende aftale og et evt. tilbageholdt beløb kan herefter udbetales til sælger.”

Den 19. december 2022 sendte køberne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Hej Lars

Jeg sender dig lige en liste over ting som ikke er udført i henhold til aftale og ting som er fjernet fra ejendommen, så du ved det på torsdag når nøglerne skal overdrages, så kan du sige det der.

Markise gået i stykker

Udhæng på flere bygninger ikke malet som aftalt

Flise ikke lagt ved indgang

Trappegelænder ikke repareret

Oprydning i indkørsel/skovområde foran hus

Halbygning ødelagt

Fodpanel køkken ikke skiftet

Tovværk på taget ikke fjernet

Kogeplade i køkken gået itu

Ovn i køkken itu

Kombiovn køkken?

Køleskab køkken?

Vaskemaskine bryggers?

Fjernet

Køleskab fra anneks

Med venlig hilsen

EE”

Den 19. januar 2023 videresendte indklagede ejendomsmægler en opgørelse over forskellige fejl og mangler ved ejendommen til klager, som han havde modtaget fra køberne.

De følgende måneder herefter var der korrespondance mellem klager, indklagede ejendomsmægler og køberne om en forligsmæssig løsning på de forskellige fejl og mangler ved ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at ejendommen først blev sat til salg til en udbudspris på 4.500.000 kr.

Klager stod selv for fremvisningen af ejendommen til køberne. Herefter blev der med disse købere i samråd med indklagede ejendomsmægler indgået aftale om en pris på 3.750.000 kr. for ejendommen.

Efter købernes overtagelse opstod der tvister vedrørende hvidevarerne i ejendommen. Klager tilbød forlig på 6.000 kr. og 10.000 kr., men køberne afslog disse tilbud.

Indklagede ejendomsmægler overførte ikke det tilbageholdte, deponerede beløb, og klager har på den baggrund anført, at der er tilbageholdt et større beløb, end hvad der retmæssigt er gyldigt.

Klager har pr. december 2023 bedt indklagede ejendomsmægler om at tilbageføre beløbet, ligesom han har anmodet om, at mæglers salær tilbagebetales, fratrukket de faste udgifter som følge af, at sagsforløbet ikke har involveret mægler og som følge af, at der er tilbageholdt et for stort beløb fra salgssummen.

Disciplinærnævnet forstår klagen således, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler ikke har tilbageført det tilbageholdte, deponerede beløb til klager.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har indledningsvist anført, at klager har indbragt en forkert ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager har indbragt CC PMV for Disciplinærnævnet, men klager har rettelig indgået aftale med virksomheden DD A/S.

Indklagede ejendomsmægler har dernæst anført, at han vurderede ejendommen den 20. maj 2022, hvorefter klager den 23. maj 2022 skrev, at indklagede ejendomsmægler gerne måtte have ejendommen som skuffesag. Den 28. maj 2022 orienterede klager om, at han havde sat ejendommen til salg på facebook, og at han i opslaget havde henvist til indklagede ejendomsmægler. Ejendommens udbudspris var 4.500.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler modtog de første henvendelser den 29. maj 2022, og han anmodede derfor om diverse bilag, så der kunne udarbejdes et udkast til en salgsopstilling. Klager forestod selv fremvisninger til flere potentielle købere.

Den 3. juni 2022 fremviste klager ejendommen for køberne for første gang, og parterne mødtes flere gange efterfølgende, uden indklagede ejendomsmægler var med. Dette var efter aftale med klager.

Den 25. juli 2022 fremkom køberne med et bud, velvidende at der ikke kunne handles på dette tidspunkt, da der endnu ikke var lavet rapporter. Klager ville selv indhente disse.

Den 14. august 2022 kom rapporterne, og disse blev fremsendt til køberne. Herefter var der forhandling mellem parterne i august og september.

Den 21. september 2022 blev købsaftalen underskrevet med betingelse om købernes salg af egen bolig, og den 4. oktober 2022 blev handlen endelig.

Køberne fik overdraget ejendommen den 22. december 2022, og der opstod herefter en tvist omkring ejendommens hårde hvidevarer samt manglende færdiggørelse af forskellige arbejder. Der var et vilkår indsat i købsaftalen om, at der blev tilbageholdt 15.000 kr., indtil de manglende arbejder var blevet udført. Det viste sig herudover, at der var flere hvidevarer, som var fjernet eller som ikke var funktionsdygtige. Ved overdragelsen blev det mellem parterne aftalt, at køberne skulle komme med et krav på de manglende hvidevarer.

Køberne sendte herefter den 7. januar 2023 en opgørelse over hårde hvidevarer samt fejl og mangler ved ejendommen. Indklagede ejendomsmægler modtog herefter den 18. januar 2023 en henvendelse fra købernes advokat, hvor vedkommende bad om, at der ville blive tilbageholdt 150.000 kr. af den deponerede købesum. Klager blev informeret herom den 19. januar 2023. Klager afviste kravet, og indklagede ejendomsmægler forsøgte herefter i perioden fra januar til oktober 2023 at have en dialog mellem køberne og klager med henblik på indgåelse af et forlig.

Den 16. oktober 2023 stævnedes købernes rådgiver klager. Herefter modtog indklagede ejendomsmægler en anmodning fra klager den 12. december 2023 om overførsel af det tilbageholdte beløb samt det opkrævede salær, idet sagsbehandlingen ifølge klager havde været i købernes favør.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at der efter afregning af refusionsopgørelsen den 26. april 2023 indestod et beløb på 26.954 kr. på deponeringskontoen. Ud af dette beløb var 15.000 kr. til dækning af de ikke udførte arbejder, jf. vilkåret i købsaftalen herom, samt til manglende/defekte hårde hvidevarer, som parterne ved overdragelsen også var enige om, at der skulle findes en løsning på. Indklagede ejendomsmægler har anført, at han, set i bakspejlet, skulle have frigivet restbeløbet på 11.954 kr. dengang. Han valgte imidlertid at lade beløbet stå på deponeringskontoren henset til truslerne fra købernes advokat.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han har forsøgt at forlige sagen mellem parterne, hvilket desværre var umuligt. Da købernes advokat i oktober 2023 stævnedes klager, fik indklagede ejendomsmægler besked om, at han ikke måtte frigive restbeløbet til klager.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at han skulle have varetaget købernes interesser i sagen. At indklagede ejendomsmægler har forsøgt at forlige sagen mellem parterne, skal ikke ses som udtryk for, at han har varetaget købernes interesse.

Indklagede ejendomsmægler har gjort Disciplinærnævnet opmærksom på, at der er afsagt udeblivelsesdom i retssagen, som køberne har indbragt for retten mod klager. Det fremgår af dommen, at klager skal betale 26.954 kr. til køberne, og købernes advokat har den 2. april 2024 sendt følgende brev til indklagede ejendomsmægler:

”[vej 1] x, [by 1]

Dom foreligger nu omsider, afsagt kopi vedlagt. Indestående restdepot, kr. 26.954,00 bedes herefter afregnet til mit kontor, konto, [...]”

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Nævnet bemærker indledningsvist, at det af sagens bilag fremgår, at det er ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S, der har udarbejdet købsaftalen. Det ses således ikke, at ejendomsformidlingsvirksomheden CC PMV har en relation til sagen.

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 blev aftalt mellem parterne, at der skulle foretages en række istandsættelsesarbejder på ejendommen forinden overtagelsen. Som følge heraf blev der i købsaftalen indsat et vilkår, hvorefter der skulle tilbageholdes 15.000 kr. af den deponerede købesum, indtil arbejderne var udført.

Nævnet lægger ligeledes til grund, som oplyst af indklagede ejendomsmægler, at der efter afregning af refusionsopgørelsen på deponeringskontoen indestod et beløb på 26.954 kr. Efter fradrag af det tilbageholdte beløb på 15.000 kr., var restbeløbet således 11.954 kr.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler tilbageholdt et større beløb, end hvad der var aftalt mellem parterne i købsaftalens pkt. 11. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at ejendomsmægleren er sælgers mand, og at indklagede ejendomsmægler ikke har varetaget sælgers interesser ved at lade et større beløb end aftalt stå på deponeringskontoen gennem en længere periode. Indklagede ejendomsmægler skulle således på tidspunktet for afregning af refusionsopgørelsen i april 2023 have tilbageført restbeløbet til klager, så der kun stod 15.000 kr. på deponeringskontoen til dækning af de manglende istandsættelsesarbejder på ejendommen i overensstemmelse med vilkåret herom i købsaftalens pkt. 11.

Indklagede ejendomsmægler har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden CC PMV. 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. Ejendomsformidlingsvirksomheden CC PMV ses ikke at have nogen relation til sagen, og Disciplinærnævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC PMV, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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