

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 148-2011

Ejendomsmægler AA
(Herefter "indklagede 1")

og

Ejendomsmægler BB
(Herefter "indklagede 2")

indbragt af

Klagenævnet for Ejendomsformidling

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 27. januar 2011 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om om-sætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved uberettiget tilbagehol-delse af deponeringsbeløbet og ved at frigive købesummen, inden køber havde fået adkomst til ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede 1 har i perioden fra april 2007 til november 2008 indgået en formid-lingsaftale med en sælger (sælger 1). Det lykkes dog ikke at sælge ejendommen i denne periode.

Den 30. august 2009 indgik indklagede 1 endnu en gang en formidlingsaftale med sælger 1.

Den 29. november 2009 underskrev sælger 1 en købsaftale om salg af deres ejendom. I den forbindelse blev der deponeret 85.000 kr. hos de indklagede.

Den 30. november 2009 underskrev sælger 1 (herefter kaldet køber) en købsafta-le om køb af en ny ejendom og det blev aftalt, at indklagede 1 skulle berigtige købet vederlagsfrit. Sælger af denne ejendom benævnes "sælger 2".

Indklagede 1 opgjorde tinglysningssudgiften til 16.400 kr. og oplyste, at beløbet ville blive modregnet i det indbetalte deponeringsbeløb.

Den 19. april 2010 gjorde indklagede 1 opmærksom på, at der var problemer med tinglysningen af det endelige skøde og spurgte sælger 2's rådgiver, hvorvidt der var behov for at udarbejde et nyt skøde, da indklagede 1 gerne ville frigive belø-bet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 20. april 2010 skrev indklagede 1 til sælger 2's pengeinstitut og oplyste om problemerne med tinglysningen af skødet, men at de gerne ville frigive de deponerede midler til sælger 2 og samtidig indestå for, at skødet ville blive tinglyst anmærkningsfrit.

Indklagede 1 har oplyst, at købesummen herefter blev frigivet.

Den 22. juni 2010 oplyste indklagede 1 til køber, at skødet ikke kunne tinglyses, idet købers digitale signatur var spærret.

Den 29. juni 2010 blev indklagede 1 orienteret om, at køber havde antaget en advokat til at færdiggøre berigtigelsen herunder tinglysning af skødet. Indklagede blev bedt om at udbetale det tilbageholdte beløb på 16.400 kr.

Den 13. juli 2010 meddelte indklagede 1 købers advokat, at beløbet ville blive udbetalt. Beløbet blev dog først udbetalt, da det blev pålagt af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Parternes bemærkninger:

Indklagede 1 har anført, at indklagede 2 ikke er involveret i sagen, da det drejer sig om berigtigelse af en ejendom, som indklagede 1 havde i formidling i perioden 2007-2009 i sit eget mæglerfirma.

Indklagede 1 har videre anført, at skødeekspeditionen er sket i personligt regi, hvilket fremgår af prøvetinglysningen. Det er en fejl, at der er anvendt brevpapir og mailadresse, hvor både indklagede 1 og 2 fremgik, så køber har været af den opfattelse, at berigtigelsen foregik gennem det fælles firma. Der er ikke indgået en skriftlig aftale med indklagede 1 og 2, idet der var tale om, at skødet ville blive udfærdiget uden beregning.

Indklagede 1 har anført, at køber først den 29. juli 2010 har meddelt, at de ikke ønskede dennes bistand. På dette tidspunkt havde den digitale signatur allerede været spærret i 27 dage.

Videre er anført, at klager ikke har haft forståelse for de udfordringer, som den digitale tinglysning har medført. Indklagede 1 har kendskab til, at flere kollegaer har haft sager med 1 års varighed.

Indklagede 1 erkender, at have tilbageholdt deponerede midler til brug for betaling af stempelafgift. Efter råd fra sin advokat har indklagede 1 dog haft opfattelsen af at være berettiget til at tilbageholde de deponerede midler til brug for et eventuelt modkrav. Indklagede 1 er indforstået med at tilbagebetale det fulde beløb til køber, som pålagt af klager.

Indklagede 1 erkender at have frigivet købesummen til sælger 2, inden der forelå tinglyst adkomst til køber. Frigivelsen er alene sket, for at sælger 2 ikke skulle lide unødigt på grund af de tinglysningsmæssige udfordringer.

Indklagede 1 har ved fremmøde for nævnet medgivet, at da han frigav købesummen til sælger, udsatte han klager for en potentiel risiko. Dog mente indklagede 1, at han kunne indestå for købesummen via sin ansvarsforsikring.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede 1 oplyste desuden, at han var gået konkurs, og der var afsagt konkursdekret for en uge siden.

Indklagede 2 har anført, at han den 5. juli 2009 var med indklagede 1 til et åbent hus arrangement vedr. nævnte sag. Indklagede 2 anfører, at han ikke har været involveret forretningsmæssigt i nævnte sag, men har på sidelinjen fra 1. august 2009 været vidne til indklagede 1's store salgsbestræbelser og tidsforbrug i forbindelse med sagen.

Den 1. august 2009 blev den fælles mæglervirksomhed etableret. Det var en aftale mellem indklagede 1 og 2, at indklagede 1 skulle færdiggøre igangværende kundeforhold relateret til egen virksomhed. Det gjaldt både udgifter og indtægter og dermed også nævnte sag.

Indklagede 2 har oplyst, at man er bekendt med sagen og har modtaget kopi af korrespondance med klager.

Indklagede 2 anfører, at man hverken har forretningsmæssigt eller personligt med sagen at gøre.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler "som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interesse 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 opdragsgiver." Ejendomsmægleren er den professionelle part og skal handle herefter, herunder tilse, at loven og de deri beskrevne pligter overholdes.

Da tinglysningsopdraget var overgået til tredjemand, var indklagede 1 ikke længere berettiget til at tilbageholde deponerede midler hertil. Da der mellem parterne var aftalt, at berigtigelsen skulle være vederlagsfrit, kunne indklagede 1 ikke tilbageholde de midler, som var reserveret til brug for tinglysningen. Beløbet burde således uden ugrundet ophold være blevet udbetalt.

Af Købsaftalen pkt. 18, "Købesummen, frigivelse og tilbageholdelse af købesummen", fremgår det, at "Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen..."

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede 1 i strid med vilkårene i købsaftalen har frigivet købesummen til sælger. Køber er dermed påført en unødigt risiko ved, at der ikke forelå et tinglyst skøde før frigivelsen.

Indklagede har ved ikke at drage omsorg for købers interesser i forbindelse med frigivelse af købesummen til sælger 2 uden at have sikret sig købers adgang til ejendommen via tinglysning, handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmægleretik.

Som følge af de ovennævnte forhold pålægges indklagede 1 en bøde på 40.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1. Ved fastsættelse af bø-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

dens størrelse er der taget hensyn til indklagedes økonomi, herunder at indklagede er erklæret konkurs.

Nævnet finder, at indklagede 2 skal frifindes, idet nævnet lægger til grund, at indklagede 2 ikke har haft ansvaret for de deponerede midler eller har haft anden økonomisk interesse i sagen.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 40.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg