

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. oktober 2012

blev der i sag 168-2011

Ejendomsmægler AA
Ejendomsmæglervirksomhed DD
[adresse]
[by]
(Herefter "indklagede 1")

og

Ejendomsmægler BB
Ejendomsmæglervirksomhed EE
[adresse]
[by]
(Herefter "indklagede 2")

indbragt af

CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 14. oktober 2011 har CC indbragt ejendomsmæglerne AA og BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Indklagede 1 er indehaver af 3 ejendomsmæglerforretninger beliggende i [by], [by] og [by]. Indklagede 1 er selv daglig leder af forretningen i [by]. Indklagede 2 er søn af indklagede 1 og er daglig leder af forretningen i [by].

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik ved at formidle en ejendom til FF, hvor et selskab ejet af indklagede 2 på salgstidspunktet var adkomsthaver, men hvor der i købsaftalen fremgik en anden sælger. Desuden drejer klagen sig om, at de indklagede i købsaftalen ikke har oplyst om personlige og økonomiske interesser i handlen, om købers fortrydelsesret, og om at de ikke har udleveret de relevante dokumenter for handlen.

Sagens omstændigheder:

Den 15. december 2008 underskrev køber FF en købsaftale (købsaftale 1), der var udfærdiget af indklagede 2, om køb af ejendommen beliggende (...), [by] af sin arbejdsgiver GG, der var et byggefirma. Prisen var aftalt til 1.600.000 kr., og overtagelsesdagen var den 2. marts 2009.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Retmæssig adkomsthaver til ejendommen beliggende (...), [by], var på datoen for købsaftalens underskrift og frem til den 1. februar 2009 selskabet (...) ApS, som var ejet af indklagede 2.

Det fremgik af købsaftale 1's forside, at hverken ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående havde en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af den pågældende ejendom.

Det fremgik desuden af købsaftalens pkt. 8, at handlen ikke var omfattet af reglerne om fortrydelsesret. FF underskrev således heller ikke et selvstændigt dokument herom.

Ifølge købsaftalens pkt. 15 skulle de indklagede forestå handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde.

Det fremgik videre af købsaftalens pkt. 16, vedr. individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger:

"Parterne har i denne handel selv truffet aftale om pris, overtagelsesvilkår m.m. uden medvirken af ejendomsmægler.

Parterne i nærværende handel har uden ejendomsmæglerens medvirken truffet aftale om handlens vilkår herunder prisen på ejendommen. Ejendomsmægleren har ikke besigtiget ejendommen og har derfor heller ikke selvstændigt vurderet prisen herpå. Parterne har derfor selv ansvaret for den fastsatte pris."

Det fremgik endvidere af købsaftalens pkt. 16, at:

"Salgsprisen er inkluderet ombygning, der udføres af sælger inden overtagelsesdagen, hvilket omfatter:..."

Det fremgik endvidere af købsaftalens pkt. 18, at køber skulle deponere en udbetaling på 300.000 kr. senest ved sælgers (GG's) underskrift hos det forretningssted, hvor indklagede 2 var daglig leder.

Sidst var der under købsaftalens pkt. 27, om handlens dokumenter, ikke anført nogle dokumenter under feltet: "Herudover har køber modtaget..."

Den 19. januar 2009 underskrev GG en købsaftale (købsaftale 2) om køb af samme ejendom, hvor selskabet (...) ApS var sælger. Prisen var aftalt til 885.000 kr., og overtagelsesdagen var aftalt til den 20. januar 2009. Ifølge skødet blev prisen dog ændret til 837.500 kr. og overtagelsesdagen fremrykket til den 1. februar 2009.

Ved brev af 20. februar 2009 anmodede FF [realkreditinstitut] om frigivelse af købesummen på 1.600.000 kr. til GG, selvom skødet ikke var kommet retur fra tinglysningen endnu. Det fremgik af brevet, at det underskrevne skøde med ejendoms påtegning var vedlagt i kopi til [realkreditinstituts] orientering. Pengene blev imidlertid ikke frigivet.

Den 1. marts 2009 underskrev FF og GG skøde vedr. overdragelsen af ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 12. marts 2009 deponerede FF på deponeringskonto i GG's pengeinstitut et beløb på 1.490.000 kr.

Den 20. maj 2009 sendte de indklagede det underskrevne skøde af FF og GG til tinglysning. Skødet blev afvist fra tingbogen den 28. maj 2009.

Den 2. juni 2009 blev skødet tinglyst endeligt og uden anmærkninger.

Den 2. juni 2009 anmodede indklagede 1 FF's pengeinstitut om at frigive et beløb på 837.500 kr. til selskabet (...) ApS. Beløbet blev frigivet fra deponeringskontoen i GG's pengeinstitut. Det anførtes i brevet, at frigivelse af restbeløbet ville ske på et senere tidspunkt. Indklagede 1 vedlagde i den forbindelse kopi af tingbogsattest af 2. juni 2009, hvoraf det fremgik, at GG var adkomsthaver, samt at ejendommen var gældfri.

Den 22. december 2009 indgik FF en formidlingsaftale med indklagede 2 om salg af den omhandlede ejendom, hvor udbudsprisen var aftalt til 1.595.000 kr. Ejendommen blev ikke solgt.

GG blev på begæring af XX den 4. marts 2010 erklæret konkurs. Ejendommen blev aldrig istandsat, som det ellers var aftalt i købsaftalen.

Nævnet har i forbindelse med sagens oplysning anmodet de indklagede om en kopi af den i forbindelse med købsaftale 1 udleverede salgsoptilling. De indklagede har ikke kunnet fremkomme med en kopi.

De indklagedes bemærkninger:

De indklagede har haft personlig foretræde for nævnet den 6. juni 2012. De har efterfølgende haft lejlighed til at kommentere referatet af mødet.

De indklagede har bl.a. oplyst, at indklagede 1 udfærdigede købsaftalen mellem FF og GG som en vennetjeneste, da FF og GG kendte hinanden, idet FF var ansat hos GG. Desuden var de indklagede på tidspunktet for udarbejdelsen af købsaftale 1 selv venner med både FF og GG.

Umiddelbart var der ikke tale om formidling af ejendommen, men alene berigtigelse af handlen, men synspunktet herom frafaldes, da bevisbyrden herfor ikke kan løftes.

De indklagede var uopmærksomme på fortrydelsesretten i købsaftalen, da de mente, at FF erhvervede ejendommen med henblik på videresalg/spekulation. Dog erkender de indklagede, at de ikke kan løfte bevisbyrden herfor og frafalder derfor påstanden.

Det var ikke almindelig praksis på tidspunktet for aftalens koncipering, at ejendomsmæglerne indsatte klausuler om tilbageholdelse af dele af købesummen, hvis en aftalt istandsættelse ikke blev foretaget.

Der er ikke sket frigivelse af købesummen i februar/marts 2009. Her modtog indklagede anmodning fra FF om frigivelse af købesummen. Indklagede krævede en skriftlig tilkendegivelse. Indklagede 2 udarbejdede dokumentet af 20. februar

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

2009 til [realkreditinstitut], som FF underskrev. Men dokumentet blev ikke sendt videre til [realkreditinstitut] før juni 2009. Først da skødet blev tinglyst anmærkningsfrit, sendte indklagede anmodning om frigivelse af købesummen.

FF oplyste selv til indklagede 1, at han ønskede at fremkomme med en udbetaling på 300.000 kr. Efterfølgende kom der en finansieringspakke fra [realkreditinstitut], hvor udbetalingen var på 110.000 kr. Restbeløbet blev sikret via en bankgaranti. Derfor står der også i skødet mellem FF og GG, at udbetalingen er på 110.000 kr. De indklagede har vedlagt et håndskrevet notat fra marts 2009, hvoraf det fremgår, at FF og GG oplyste indklagede 1 om, at de ville købe materialer til huset for udbetalingen på 110.000 kr., hvorfor udbetalingen ikke deponeres.

Indklagede 1 besigtigede ejendommen ultimo februar 2009 samt i maj 2009. Indklagede 1 mente, at byggeriet, som det var aftalt i købsaftalen, på dette tidspunkt stort set var færdigt. Parterne havde dog udvidet byggeriets omfang, hvilket de blot havde aftalt uden om købsaftalen, og derfor var ejendommen stadig under væsentlig ombygning i maj 2009. Indklagede 1 havde via et elektronisk system meddelt dette til [realkreditinstitut].

Anmodningen til [bank] af 2. juni 2009 om frigivelse af dele af købesummen var rettet mod sælgers (GG) deponeringskonto.

FF og GG henvendte sig til indklagede 1, da dennes forretning var tæt på parternes bopæl. Indklagede 1 lavede købsaftalen, og FF modtog finansiel rådgivning af en ansat hos indklagede 1. Indklagede 1 kendte ikke til ejendommen, selvom indklagede 2's selskab var retmæssig adkomsthaver på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen mellem FF og GG.

FF vidste hele tiden, at det var indklagede 2's firma, selskabet (...) ApS, som var retmæssig adkomsthaver til ejendommen på handelstidspunktet. FF fik også udleveret alle de relevante dokumenter for handlen, selvom dokumenterne ikke var skrevet ind i købsaftalens pkt. 27, herunder tingbogsattesten, hvor det jo fremgik, at selskabet (...) ApS var adkomsthaver.

Det forhold, at FF og GG siden hen er blevet uvenner, er de indklagede uvedkommende. De indklagede mener, at FF må rette sit krav for manglende istandsættelse af ejendommen mod GG.

De indklagedes advokat har desuden oplyst, at indklagede 2 ikke var ejer af den omhandlede ejendom på tidspunktet for indgåelsen af den aftale, hvorved FF købte ejendommen. Den juridiske overdragelse skete fra indklagede 2 til GG ved købsaftale af 19. januar 2009 og er for så vidt den af FF omfattede handel juridisk uvedkommende.

Advokaten har erkendt, at indklagede 2 har haft en begrænset interesse i sagen, da hans selskab faktisk opnåede betaling fra sin køber ved frigivelse af købesummen fra FF.

FF og GG indgik udenom de indklagede en aftale om ændring af købsaftalens beskrivelse af ombygningen, herunder indretning af yderligere ca. 30 m² beboelse. Derved ændrede byggesagen karakter, og det er ikke muligt at

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

sammenholde dette prismæssigt. En bestemmelse i købsaftalen om, at der trods praksis kunne reserveres et beløb i de deponerede midler til brug for færdiggørelse, ville således alligevel ingen praktisk betydning have for frigivelse af købesummen.

Primo marts meddelte FF og GG de indklagede, at udbetalingen på 110.000 kr. ikke blev deponeret, da de valgte at købe byggematerialer herfor i stedet. De indklagede har derfor ikke modtaget udbetalingen på 110.000 kr. på deres konto.

FF accepterede frigivelse af købesummen, selvom FF var bekendt med arbejdets stade, at skødet ikke var tinglyst, og at datoen var 8 dage før overtagelsesdagen.

De indklagede har opført sig forsvarligt ved ikke at gennemføre frigivelse af købesummen på daværende tidspunkt. De indklagede sikrede FF's retsstilling ved at sørge for omprioritering m.m., og først da det stod klart, at skødet kunne tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger, sendte indklagede 1 FF's frigivelsesbrev videre til [bank].

De indklagede har haft ret og pligt til at medvirke til frigivelse af købesummen, når FF opnåede fuldt anmærkningsfrit skøde, hvilket er sket.

Høring af de indklagede vedr. sagens faktiske omstændigheder:

Nævnet har den 12. september 2012 forud for det afsluttende nævnsmøde forelagt de indklagede nævnets foreløbige kendelse i udkast indtil "Det retlige grundlag for sagen og nævnets bemærkninger". Fristen for de indklagedes eventuelle bemærkninger var den 24. september 2012. De indklagede har ikke haft bemærkninger til udkastet, og nævnet lægger således de faktiske omstændigheder til grund for sagens afgørelse.

Det retlige grundlag for sagen og nævnets bemærkninger:

Rette adkomsthaver

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, med omsorg for begge parter interesser skal 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.

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 13, stk. 1, 1. pkt., at formidleren skal give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.

Det fremgår yderligere af lov om omsætning af fast ejendom § 14, at formidleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnets bemærkninger: Det fremgår af købsaftale 1, at sælger er GG. GG er dog ikke adkomsthaver til ejendommen den 15. december 2008, hvor aftalen indgås.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Oplysning om personlige og økonomiske interesser

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 1, at formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold. Det fremgår videre af § 16, stk. 2, at en formidler skal oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom, samtidig med at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Det fremgår endvidere af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 2, stk. 1, at en formidler skal oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås. Oplysningsforpligtelsen er i formidlingsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, udvidet til også at omfatte formidlerens nærtståendes økonomiske og personlige interesser.

Formidlingsbekendtgørelsen har endvidere i § 5 fastsat regler om formkrav til oplysningernes afgivelse. Det fremgår således af § 5, stk. 1, at oplysningerne skal gives i et klart og tydeligt sprog. Desuden bestemmer § 5, stk. 2, at oplysningerne efter § 2 skal gives i formidlingsaftalen, jf. § 6, stk. 1, nr. 5, og § 7, stk. 2, og i salgsopstillingen, jf. § 13, stk. 1, nr. 14. Oplysningen skal i salgsopstillingen fremgå af dennes forside, jf. § 13, stk. 4. Opstår interessen først på et senere tidspunkt inden handlens afslutning, skal oplysningerne gives, så snart interessen opstår. Oplysningerne skal endvidere medtages i købsaftalen, jf. § 23, stk. 2, nr. 7.

Nævnets bemærkninger: Det fremgår ikke af købsaftale 1, at indklagede 2 har en både såvel personlig som økonomisk interesse i omsætningen af den faste ejendom. Da indklagede 2 er søn af indklagede 1, skal oplysningen enten gives, som at ejendomsmægleren selv har en interesse, eller som at en nærtstående til ejendomsmægleren har en interesse, jf. ordlyden af købsaftalens afsnit om personlig og økonomiske interesse. Der er derimod manuelt krydset af i feltet "nej" til at disse oplysninger har relevans for handlen.

De indklagede har fremført, at de ikke kan fremskaffe en kopi af salgsopstillingen.

Fortrydelsesret

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 6, stk. 1, at reglerne om fortrydelsesret gælder, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Det fremgår endvidere af formidlingsbekendtgørelsens § 23, stk. 2, nr. 2, om minimumskrav til købsaftaler, at det skal fremgå, om køber har fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i så fald gives køber i et særskilt dokument.

Lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, bestemmer, at formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Nævnets bemærkninger: Ifølge købsaftale 1 er handlen ikke omfattet af reglerne om fortrydelsesret, selvom FF køber ejendommen som privat person.

Berigtigelse af handlen

Det fremgår af købsaftalens pkt. 15, at sælgers ejendomsmægler udarbejder skøde, refusionsopgørelse mv.

Nævnets bemærkninger: Det fremgår af udskrift fra tingbogen, at de indklagede sendte skødet til tinglysning første gang den 20. maj 2009, hvor det blev afvist pga. manglende gyldig udskrift fra [myndigheds] virksomhedsregister. Skødet blev endeligt tinglyst den 2. juni 2009, dvs. 3 måneder efter FF's overtagelse af ejendommen.

Aftalte individuelle vilkår i købsaftale 1

Der er i købsaftale 1 pkt. 16 alene anført, hvilke forbedringer GG skal have udført inden overtagelsesdagen, dvs. inden den 1. marts 2009.

Nævnets bemærkninger: Det er ikke anført, hvorledes FF skulle forholde sig, hvis arbejdet ikke var blevet udført, herunder om der kunne ske tilbageholdelse i købesummen.

Udlevering af handlens dokumenter til FF

Nævnets bemærkninger: Der fremgår ingen oplyste dokumenter, som skulle være udleveret til FF i forbindelse med købsaftalens indgåelse, jf. købsaftale 1 pkt. 27.

Frigivelse af købesummen fra FF til GG

Af købsaftalen pkt. 18, "Købesummen, frigivelse og tilbageholdelse af købesummen", fremgår, 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...".

Nævnets bemærkninger: Indklagede 2 var efter eget udsagn med til at skrive brevet, hvor FF anmoder sit pengeinstitut forud for købesummens deponering, forud for overtagelsesdagen og forud for at skødet var sendt retur fra tinglysning, om at frigive købesummen til GG. Købesummen blev dog ikke udbetalt før i juni 2009.

Købesummen i forbindelse med handlen mellem GG og selskabet (...) ApS (købsaftale 2) blev umiddelbart finansieret af handlen mellem FF og GG (købsaftale 1). Det var således fra deponeringskonto i GG's pengeinstitut, hvor FF havde overført købesummen for handlen i købsaftale 1, at indklagede 2's firma, selskabet (...) ApS, fik betalingen på 837.500 kr. fra GG for handlen i købsaftale 2.

Den frigivelse, der skete den 2. juni 2009 fra deponeringskontoen i GG's pengeinstitut, var således også en frigivelse af købesummen fra handlen mellem GG og selskabet (...) ApS.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indklagede 2 var indehaver af selskabet (...) ApS, som også var adkomsthaver af den omhandlede ejendom på tidspunktet for indgåelsen af købsaftale 1 den 15. december 2008. Indklagede 2's initialer fremgår af øverste venstre hjørne i begge købsaftaler samt i formidlingsaftalen mellem indklagede 2 og FF. De indklagede har dog anført, at det er indklagede 1, som har udfærdiget købsaftalen. Det fremgår desuden af FF's klage til CC, at det var indklagede 1, som forestod såvel handlen, berigtigelsen samt gennemførslen af finansieringen via [realkreditinstitut].

Nævnet lægger til grund, at ansvaret for den udarbejdede købsaftale mellem FF og GG påhviler begge de indklagede ejendomsmæglere, idet 1) der er tale om tætte familie- og erhvervsmæssige forhold mellem de to indklagede, 2) indklagede 2's selskab var adkomsthaver til ejendommen på tidspunktet for udarbejdelsen af købsaftalen, og 3) fordi, begge de indklagede har været inde over forskellige dokumenter i samme sag.

Det fremgår af købsaftale 1, at det er GG, som sælger ejendommen. GG havde dog ikke adkomst til ejendommen på tidspunktet for aftalens indgåelse. Det havde indklagede 2's selskab, (...) ApS, derimod. Nævnet lægger til grund, at indklagede 1 var vidende om, jf. udskrift fra tingbogen, om dette forhold. Desuagtet har indklagede 1 forestået gennemgangen af købsaftale 1 med FF og GG.

Nævnet finder det særdeles groft, at begge indklagede har medvirket til at formidle en ejendom, hvor begge indklagede var vidende om, at den sælger, som fremgik af købsaftalen, ikke var rette adkomsthaver og uden at gøre FF særskilt opmærksom herpå. Ved denne handling har begge indklagede handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom §§ 9, 13, stk. 1, 1. pkt. og 14.

Det fremgår af købsaftale 1, at hverken ejendomsmægleren eller hans nærtstående har økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af ejendommen. Der er manuelt krydset af i feltet "nej" til, at disse oplysninger har relevans, til trods for at indklagede 2's selskab var adkomsthaver til ejendommen på det pågældende tidspunkt.

Nævnet lægger til grund, at der også i salgsopstillingen har været manglende oplysninger om personlig og økonomisk interesse, idet salgsopstillingen, som de indklagede ikke kan fremskaffe en kopi af, er oprettet forud for købsaftalen. Nævnet finder ikke, at disse fejlagtige oplysninger beror på en fejl eller forglemmelse fra de indklagede. Ved ikke at have oplyst FF om disse interesser, har de indklagede overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, samt formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, jf. § 3, stk. 1 og 2, § 5, stk. 1, § 5, stk. 2, § 7, stk. 2, jf. § 13, stk. 1, nr. 14, jf. § 13, stk. 4, og § 23, stk. 2, nr. 7 samt god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at særligt indklagede 2 havde en økonomisk interesse i, at FF frigav købesummen til GG, idet indklagede 2's selskab på samme tidspunkt modtog købesummen fra GG. Nævnet finder, at det forhold, at der i købsaftalen ikke var anført, at sælger ikke tinglysningsmæssigt var adkomsthaver, er en skærpende omstændighed i forhold til oplysningerne om økonomisk interesse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

FF købte ejendommen som privat person, og nævnet forudsætter derfor, at handlen rent faktisk var omfattet af reglerne om fortrydelsesret. Nævnet anser retten for en forbruger til at fortryde en handel som en væsentlig forbrugerbeskyttelsesregel inden for handel med fast ejendom. Grundet sagens særlige omstændigheder skærpes de indklagedes oplysningsforpligtelse om FF's fortrydelsesret, idet FF ikke er repræsenteret ved egen rådgiver, jf. princippet i lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, 2. pkt. Nævnet finder således, at de indklagedes undladelser af at informere FF om hans retsstilling i forhold til fortrydelse er i strid med god ejendomsmæglerskik.

De indklagede har i købsaftale 1 anført, at de berigtiger handlen på vegne af sælger (GG). Det er således de indklagedes ansvar, at der foreligger skødeudkast, og at skødet fremsendes til tinglysning mv. Tinglysning er en sikringsakt, hvor rettighedshaveren sikrer sin rettighed, f.eks. over for sælgers kreditorer eller konkurs. Nævnet finder, at de indklagede, ved først at fremsende skødet til tinglysning ca. 2½ måned efter det er underskrevet af parterne, ikke har varetaget sin berigtigelsesopgave i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, og dermed har bragt FF i en unødigt risiko for, at GG's kreditorer kunne foretage udlæg eller pant i ejendommen.

FF har ikke været repræsenteret af egen rådgiver. Den kontante udbetaling har gradvist ændret sig fra et kontantbeløb til et andet beløb i materialer. De indklagede har ikke forholdt sig til dette, og har heller ikke indsat en passus om, at FF kunne tilbageholde købesummen eller dele heraf, hvis GG ikke havde istandsat ejendommen som aftalt. Nævnet finder, at principperne i lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, 2. pkt., skærper de indklagedes vejledningspligt over for FF om dette forhold.

Da indklagede 2's selskab ejede ejendommen, kan nævnet ikke lægge til grund, at de indklagede, som det ellers er anført i købsaftalens pkt. 16, "ikke selv har besigtiget ejendommen og har derfor heller ikke selvstændigt vurderet prisen herpå. Parterne har derfor selv ansvaret for den fastsatte pris."

På baggrund af de handlinger og undladelser, som de indklagede har foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalens vilkår i pkt. 16, finder nævnet, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger til grund, at FF ikke fik udleveret øvrige dokumenter om ejendommen i forbindelse med købsaftalens indgåelse, idet der ingen dokumenter er oplistet i købsaftalens pkt. 27.

Indklagede 1 har anført, at det var FF som i forbindelse med udfærdigelsen af købsaftalen ønskede en udbetaling på 300.000 kr. Ifølge skødet og de indklagedes forklaring, ændrede FF efterfølgende beløbet til 110.000 kr. Nævnet kan ikke behandle dette punkt, idet de indklagede efter eget udsagn aldrig modtog en deponering fra FF, da de 110.000 kr. i stedet blev brugt til at købe byggematerialer!

De indklagede har således ved flere lejligheder forsømt sig mod centrale forbrugerbeskyttelsesbestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom samt handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Desuden finder nævnet, at de

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

indklagedes sagsbehandling i nærværende sag er præget af en usædvanlig sjusket tilgang til omsætning af ejendommen, hvilket bl.a. kommer til udtryk i, at de indklagede ikke kan fremkomme med centrale dokumenter i handlen.

Indklagede 1 pålægges en bøde på 175.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Indklagede 2 pålægges en bøde på 175.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Ved bødernes størrelse er der lagt vægt på antallet og grovheden af overtrædelserne samt det forhold, at de indklagede er tæt forbundne såvel personligt som arbejdsmæssigt, og at de har et fælles ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 175.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 175.000 kr.

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

Mikael Sjöberg