

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. januar 2013

blev der i sag 178-2012

NN v/ advokat AA

mod

Ejendomsmægler HH v/ advokat KK

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 21. marts 2012 har NN v/ advokat AA indbragt Ejendomsmægler HH ved ejendomsmægler virksomhed FF for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have disponeret udenom sælger, ved overfor den pågældende køber at have forlænget fristen for at stille bankgaranti samt at have udsendt først en faktura og derefter en ny på et mindre beløb, da klager ikke accepterede den første.

For så vidt angår den del af klagen, som vedrører opgørelsen af berettiget vederlag samt kravet om, at vederlaget bortfalder eller nedsættes, skal det bemærkes, at nævnet ikke kan tage stilling til selve størrelsen af vederlaget, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3. Nævnet kan dog tage stilling til, hvorvidt der er handlet i strid med den indgåede formidlingsaftale og lovens regler om opkrævning af vederlag.

Sagens omstændigheder:

Den 12. august 2011 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler omkring salget af hendes ejendom beliggende (...), 6100 Haderslev (ejendom 1). Der var tale om en formidlingsaftale med vederlag efter regning, jf. formidlingsaftalen pkt. 10.

Den 25. september 2011 underskrev klager en købsaftale (købsaftale 1) om køb af ejendommen (...), 6830 Nørre Nebel (ejendom 2), af (firma XX) v/ TT (herefter modparten). Købsaftalen blev ligeledes underskrevet af sælger/modparten. Købsaftalen var udfærdiget af Realmæglerne, som varetog salget af ejendom 2. I købsaftalen pkt. 16, var der indsat et advokatforbehold, som omhandlede klagers advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Det fremgik heraf, at indsigelser skulle være modpartens ejendomsmægler i hænde senest 5 hverdage efter klagers underskrift. Det fremgik endvidere, at parterne havde aftalt, at modparten overtog klagers ejendom (ejendom 1)

Den 27. september 2011 underskrev klager en købsaftale (købsaftale 2) om salg af ejendom 1 til (firma ZZ) A/S. (Firma XX) og (firma ZZ) har samme stifter og direktør (herefter samlet benævnt modparten). I købsaftalens pkt. 16 var der li-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

geledes indsat et rådgiverforbehold. Det fremgik her, at eventuelle indsigelser skulle være indklagede skriftligt i hænde senest den 7. oktober 2011 kl. 12. Det fremgik endvidere af købsaftalens pkt. 18, at bankgaranti skulle stilles senest samme dato.

Den 29. september 2011 fremsendte klagers advokat en e-mail til modpartens ejendomsmægler og anførte, at det var en forudsætning for at klagers advokat kunne godkende klagers køb af ejendom 2, at modparten der samtidig købte ejendom 1 stillede en uigenkaldelig bankgaranti for betaling af købesummen.

Den 18. oktober 2011 meddelte klagers advokat, modpartens advokat om, at idet bankgarantien ikke var stillet den 7. oktober 2011, kunne klagers advokat ikke godkende klagers køb af ejendom 2.

Den 20. oktober 2011 meddelte klagers advokat, indklagede, at han anså begge handler for at være bortfaldet.

Den 21. oktober 2011 sendte klagers advokat et brev til modpartens advokat og meddelte, at da bankgarantien ikke var stillet og da begge handler skulle ses i deres helhed, ansås begge handler som bortfaldet.

Den 21. oktober 2011 meddelte indklagede, klagers advokat pr. e-mail, at klager havde givet modparten en indirekte fristforlængelse for garantistillelse, idet der manglede afklaring fra klager om hvorvidt finansieringen skulle ske via mageskifte.

Den 24. oktober 2011 oplyste modpartens advokat, klagers advokat om at der ikke var grundlag for opsigelsen, idet der var enighed om at handlerne, herunder fristerne blev sat i bero, indtil de sidste oplysninger bl.a. omkring mageskifte var tilvejebragt.

Den 24. oktober 2011 meddelte klagers advokat, modpartens advokat, at han efter drøftelse med klager, fastholdt, at der ikke var givet fristforlængelse for garantistillelsen, hvorfor begge handler var bortfaldet.

Den 15. december 2011 fremsendte indklagede en faktura til klager på kr. 71.013,00.

Den 20. december 2011 meddelte klagers advokat, indklagede, at der efter hans vurdering ikke var grundlag for at kræve vederlag.

Den 26. december 2011 fremsendte indklagede en ny faktura til klager på kr. 14.919,00.

Parternes bemærkninger:

Klagers advokat har bl.a. anført, at han den 29. september 2011 meddelte indklagede, at det var en forudsætning for godkendelse af handlen, at der forelå en uigenkaldelig bankgaranti på betaling af købesummen. Det fremgik af købsaftale 2, pkt. 18, at denne skulle stilles senest den 7. oktober 2011. Da der ikke blev stillet nogen bankgaranti som aftalt, meddelte klagers advokat modpartens advokat samt indklagede, at begge handler, der skulle ses i deres helhed, skulle bortfalde.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagers advokat har endvidere oplyst, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved at give modparten en indirekte fristforlængelse, selvom indklagede ikke havde en særlig fuldmagt til at give en sådan udsættelse og uden at have spurgt klager først.

Klagers advokat har derudover anført, at klager eller dennes advokat på intet tidspunkt gav tilsagn om at forlænge fristen for at stille den omtalte bankgaranti, hvorfor indklagede handlede uden fuldmagt, som der ellers kræves efter lov om omsætning af fast ejendom § 21.

Klagers advokat anfører endvidere, at klager under dennes besøg på ejendom 2 i dagene mellem den 7. og den 10. oktober 2011 flere gange rykkede modparten for bankgarantien.

Klager har desuden oplyst, at indklagede ikke har krav på salær, da handlen ikke blev gennemført, og at således som formidlingsaftalen fremstår, så omtaler denne ikke krav på positive udlæg, men alene krav på ydelser. En ydelse er at betragte som salær, hvorfor indklagede ikke har krav på at få godtgjort udlæg, således som de opkræves i indklagedes fakturaer.

Klager anfører til sidst, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, først at fremsende én faktura og så senere fremsende en ny faktura på et mindre beløb.

Indklagede der er repræsenteret ved advokat har bl.a. anført, at det bemærkes, at der var tale om en købsaftale med en særdeles kort frist. Modparten foreslog, at købesummen på de to ejendomme blev berigtiget ved mageskifte, hvorved en bankgaranti ikke blev nødvendig. Da klagers advokat meddelte, at der ikke skulle være et mageskifte, men at handlerne skulle betragtes som to selvstændige handler, gik modparten straks i gang med at få deres bank til at stille bankgaranti. Garantien blev da også stillet efterfølgende.

Indklagedes advokat har endvidere anført, at klager eller dennes advokat på intet tidspunkt meddelte, at såfremt bankgarantien ikke blev stillet senest den 7. oktober 2011, så ville klager betragte handlen for misligholdt og dermed kræve ophævelse. Ophævelsen af handlen kom da også først den 18. oktober 2012, hvilket er en indikation af, at fristen den 7. oktober 2011 ikke var væsentlig.

Indklagedes advokat gør desuden opmærksom på, at der skulle være givet påkrav før ophævelsen af handlen.

Indklagedes advokat anfører også, at baggrunden for ophævelsen imidlertid var, at klager ikke ønskede at købe ejendom 2 af private grunde, idet hendes samlivsforhold med hendes partner ophørte.

Indklagedes advokat oplyser endvidere, at det er korrekt, at indklagede udstedte en faktura på kr. 71.013,00, hvilket var en faktura i overensstemmelse med formidlingsaftalen. Baggrunden for at denne faktura blev udstedt var, at indklagede var af den opfattelse, at der var indgået en endelig handel om salg af ejendom 1, og at denne ikke kunne ophæves som følge af manglende bankgaranti pr. 7. oktober 2011.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da klager afviste at betale indklagedes første faktura, er indklagede herefter indstillet på en forligsmæssig løsning, således at klager kun godtgør indklagedes udlæg, og derfor fremsender indklagede efterfølgende en faktura på kr. 14.919,00.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet finder ikke, at det på baggrund af de tilvejebragte oplysninger kan fastslås, hvorvidt der er indgået bindende aftaler om køb og salg af ejendom 1 og ejendom 2. Nævnet finder, at dette spørgsmål forudsætter særlig bevisførelse, og som derfor må henhøre under domstolsbehandling.

Fristen for opnåelse af bankgaranti var som anført af indklagede meget kort, og reelt havde indklagede kun fra den 5. oktober 2011 hvor det blev afgjort, at der ikke skulle være mageskifte og indtil den 7. oktober 2011 kl. 12.

Nævnet lægger vægt på, at indklagede straks efter, at det blev fastslået at der ikke skulle ske mageskifte, iværksatte fremskaffelsen af en bankgaranti. At bankgarantien ikke kunne nå at komme klagers advokat i hænde inden for den fastsatte frist, kan på denne baggrund ikke lægges indklagede til last.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3, kan nævnet ikke tage stilling til størrelsen af indklagedes vederlag, og hvorvidt dette skal nedsættes eller bortfalde. Nævnet kan dog tage stilling til, hvorvidt der er handlet i strid med den indgåede formidlingsaftale og lovens regler om opkrævning af vederlag.

Ifølge formidlingsaftalen 1 pkt. 10, er der indgået en aftale om vederlag efter regning. Det fremgår endvidere af pkt. 10, at betaling forfalder når ydelserne er udført, eller ved opsigelse/ophør.

Det er derfor ikke i strid med den indgåede formidlingsaftale eller lov om omsætning af fast ejendom, at indklagede ejendomsmægler fremsendte en faktura på udført arbejde. Som tidligere oplyst, kan nævnet dog ikke tage stilling til selve størrelsen af dette, eller hvorvidt dette skal nedsættes eller bortfalde.

På baggrund af ovenstående forhold frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler HH frifindes.

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

Mikael Sjöberg