

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 230 – 2013

AA og BB

mod

Ejendomsmæglervirksomhed CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. juli 2013 har AA og BB indbragt ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede virksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at overføre den deponerede udbetaling til klagerne umiddelbart efter, at skødet var tinglyst anmærkningsfrit.

Sagens omstændigheder:

Klagerne solgte deres ejendom den 8. maj 2013, realkreditlånet blev indfriet den 10. juni 2013. Købers advokat oplyste overfor klagerne bank den 24. juni 2013, at deponeringskontoen var frigivet.

Den 30. juli 2013 sendte den berigtigende advokat en e-mail til indklagede med oplysning om, at skødet var lyst uden anmærkninger.

Indklagede havde angiveligt ferielukket denne dato og frem til 5. august. Indklagede så derfor angiveligt først mailen den 5. august 2013.

Den 6. august 2013 sendte indklagede afregningen til klager.

I købsaftalen under pkt. 18 "Købesummen" er følgende oplyst vedrørende deponerede beløb:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 18.1.2. og 18.1.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 18.1.1. hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning.

Og senere under samme pkt. 18:

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

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.

Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover jf. afsnit 22.

Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 16, og betingelserne herfor er opfyldt.

Klager blev tilbudt penge af indklagede for at droppe klagesagen ved disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at deponeringskontoen blev frigivet af deres bank den. 24. juni 2013 og klagerne havde derfor en forventning om, at de deponerende midler hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed ville blive frigivet umiddelbart efter.

Klagerne har dertil anført, at de gentagne gange har rykket indklagede for, at denne skulle sørge for afregningen, så klagerne kunne modtage resten af købesummen.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at de ikke fik meddelelsen om det lyste skøde den 24. juni 2013, hverken fra advokaten eller direkte fra Tinglysningskontoret.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede modtog først oplysningen om, at skødet var lyst uden anmærkninger den 30. juli. Indklagedes kontor holdt lukket i to uger, og indklagede så derfor først mailen fra advokaten den 5. august 2013.

Indklagede har dertil anført, at afregningen blev sendt til klager dagen efter, den 6. august 2013.

Indklagede har anført, at det efter hans opfattelse er advokaten, der har ansvaret for at frigive købesummen, og det var derfor advokatens ansvar for forsinkelsen på 42 dage.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 18, at kun den, der berigtiger handlen, kan og skal frigive de deponerede beløb, når skødet er tinglyst uden anmærkninger.

I denne sag var det en advokat, der berigtigede aftalen. Det var således kun denne, som kunne og skulle sørge for at give meddelelse om frigivelsen.

Ifølge aftalen ville det således være ansvarspådragende for indklagede at afregne med klagerne før den 30. juli 2013, da den nødvendige oplysning fra advokaten var kommet frem til indklagede.

Selvom indklagede måtte have modtaget oplysningen om det anmærkningsfri skøde den 24. juni 2012, kunne indklagede ikke afregne med klagerne, før indklagede havde modtaget en skriftlig meddelelse fra den berigtigende advokat.

Advokaten sendte først den nødvendige e-mail den 30. juli 2013.

Nævnet lægger til grund, at indklagede havde ferielukket i denne periode, og først så denne mail den 5. august 2013.

Dagen efter, den 6. august 2013, afregnede indklagede med klagerne.

Da indklagede har afregnet dagen efter indklagede havde læst meddelelsen, finder nævnet således ikke, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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

Mikael Sjöberg