

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 259 – 2014

AA
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler BB
[Adresse]
[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC v/BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 23. januar 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC v/BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 13, stk. 1, 1. pkt., og 16, stk. 1, Bekendtgørelse om formidling, udbud, rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), § 23, stk. 2, nr. 5, og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. at have frigivet en del af købesummen på trods af en bestemmelse i købsaftalen om, at købesummen ikke måtte frigives, uden at der forelå et anmærkningsfrit skøde.

Sagens omstændigheder:

Klageren indgik en købsaftale om køb af et sommerhus i september 2011.

I forbindelse med købet af sommerhuset havde klageren deponeret et beløb, og der blevet stillet garanti for restkøbesummen.

Det var en betingelse i købsaftalen pkt. 18, at købesummen ikke måtte frigives, før der forelå et skøde uden retsanmærkninger:

"[...]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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."

Den 21. november 2011 anmodede indklagede købers bank om at frigive købesummen på 1.7 mio. kr. til sælger på nær 75.000 kr.

Klager modtog ikke oplysning om frigivelsen.

Der var et privat pantebrev på ejendommen på 75.000 kr., og det var derfor nødvendigt at føre en mortificeringssag for at aflyse pantebrevet, således at skødet kunne tinglyses uden anmærkninger.

Kreditor til pantebrevet var sælgers bror, der var bortgået ved døden. Hans arvinger gjorde indsigelser ved mortificeringssagen i byretten, idet de mente at have ret i henhold til pantebrevet. Sagen blev senere anket til landsretten.

Den 2. december 2011 spurgte klager til status.

Den 9. december 2011 oplyste indklagede, at der påbegyndtes en mortifikationssag.

Den 1. maj 2012 rykkede klager på ny status.

Den 7. maj 2012 videresendte indklagede en mail fra sælgers rådgiver om, at mortifikationssagen var udsat til 4. april 2013

Den 25. juni, 26. august og 6. september 2013 bad klager igen om status i sagen.

Den 8. oktober 2013 videresendte indklagede kopi af indklagedes mail til sælgers rådgiver med forespørgsel om status til klagers advokat.

Den 31. oktober 2013 spurgte klager, om købesummen stadig var deponeret.

Klager fik intet svar fra indklagede, men fik oplyst af banken, at en del af købesummen var frigivet.

Klager rykkede igen for svar den 4., 5. og 6. november 2013 og anførte, det var en berigtigelsesfejl og en klar overtrædelse af købsaftalen, samt at han ville sende en klage til DE.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

6. december 2013 videresendte indklagede en kort redegørelse fra sælgers rådgiver om status.

Den 11. december 2013 svarede indklagede, at for så vidt angik deponeringen var der tilbageholdt 75.000 kr. til et eventuelt krav i forbindelse med mortifikationssagen. Indklagede oplyste endvidere, at det var deres opfattelse, at dette tilbageholdte beløb af den kontante deponering var tilstrækkelig sikkerhed for klager. Indklagede forventede, at mortifikationssagen ville være afsluttet i januar 2014.

Der gik således mere end 2 år, før skødet var lyst anmærkningsfrit.

Efter at klagen blev indgivet til Disciplinærnævnet den 23. januar 2014, har parterne forligt sig, og klager har trukket sin klage tilbage.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at det var en overtrædelse af købsaftalen, og han risikerede et tab ved indklagedes fremgangsmåde.

Klageren har afvist, at den afgørelse fra Pengeinstitutankenævnet, som indklagede har brugt som modargument til klagen, kan anvendes, da den omtalte klage vedrører en anden situation, og derfor ikke kan bruges til sammenligning.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at ikke hele købesummen blev frigivet, men at et beløb på 75.000 kr. til dækning af et pantebrev var tilbageholdt.

Det er helt almindelig fremgangsmåde i sager, hvor der skal ske mortifikation af præjudicerende pantehæftelse.

Klageren ville ikke kunne hæve købet, da indklagede til en hver tid kunne indfri pantebrevet, hvis det ikke kunne mortificeres.

Indklagede har vedlagt en afgørelse fra Pengeinstitutankenævnet til støtte for sin sag og sit argument, samt henvist til et svar fra danske boligadvokater, der angiveligt oplyser, at der kan ske delvis frigivelse af deponering.

Derudover har indklagede henvist til domstol.dk, hvor det oplyses, at en mortifikationssag kan ekspederes hurtigt, hvis der er stillet sikkerhed i form af deponering eller bankgaranti for hovedstolen + et års rente.

Indklagede medgiver, at de ikke har tilbageholdt 1 års rente, og derfor hæfter for dette manglende beløb på deponeringskontoen. Dog har sælgers bank hensat et beløb til dette formål.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet har taget denne sag op af egen drift.

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.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. at have frigivet en del af købesummen, uden at der forelå et anmærkningsfrit skøde.

I tilfælde af mortifikation af et pantebrev kan skødet ikke tinglyses uden anmærkninger.

Det er sædvanlig praksis i sådanne tilfælde at frigive købesummen – på nær et beløb svarende til pantebrevets hovedstol plus et års rente.

I nærværende sag havde sælgers bank stillet sikkerhed for dette beløb.

Ifølge lovens § 13, stk. 1, 1. pkt., skal formidleren rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen.

Indklagede burde have oplyst klager om praksis vedrørende frigivelse af købesummen i tilfælde af mortifikation herunder om de tidsmæssige aspekter.

Samlet finder nævnet ikke, at indklagede, ejendomsmægler BB, har overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom eller har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Der findes ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC v/BB, frifindes.

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom, § 29 c, 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