

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2008 blev der i sag nr. 27

MM og PP

mod

Ejendomsmægler GG

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 4. september 2007 har MM og PP indbragt ejendomsmægler GG for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om indklagedes information til og rådgivning af klagerne, da det viste sig, at køberne af klagerens ejendom ikke kunne opnå den forudsatte finansiering af købet.

7 medlemmer af nævnet, herunder næstformanden, har deltaget i behandlingen af sagen.

Sagens omstændigheder:

Ved formidlingsaftale af 22. april 2007 satte klagerne deres ejendom til salg hos indklagede.

I slutningen af maj var der 2 interesserede købere til ejendommen, i det følgende benævnt køber 1 og køber 2.

Køber 1 er et par og er bekendte til indklagedes datter. Datteren arbejder i indklagedes ejendomsmæglerfirma. Køber 1 ejede 2 ejendomme, hvoraf de selv beboede den ene og havde den anden til salg hos indklagede. Indklagede fik senere køber 1's beboelsesejendom til salg.

Købsaftale med køber 1 blev underskrevet den 6. juni 2007 uden forbehold. Ifølge købsaftalen skulle køberne deponere den kontante købesum på 200.000 kr. senest 4 bankdage efter underskriften samt stille en bankgaranti på 3.750.000 kr. den 13. juni 2007.

Den 7. juni blev indklagede kontaktet af køber 1, der blandt andet spurgte om, hvorvidt fristen for garantistillelse kunne rykkes. Indklagede kontaktede samme dag køber 2 for at høre, om de fortsat var interesseret i ejendommen.

Den 10. juni 2007 modtog klagerne en e-mail fra køber 1, hvor køber 1 tilkendegav, at de havde problemer med banken, der ikke kunne stille den garanti, der var omtalt i købsaftalen, før køber 1's eget hus var solgt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne drøftede den 11. juni problemet med indklagede, herunder spørgsmålet om godtgørelse på 1 % af købesummen, hvis køber 1 valgte at benytte sig af deres fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Klagernes advokat hævede handlen over for køber 1. Klagerne underskrev købsaftalen med køber 2 den 24. juni 2007. Ejendommen var herefter endelig solgt.

Begge parter har givet møde for nævnet.

PP har blandt andet forklaret, at indklagede før underskrift på købsaftalen havde givet klagerne det indtryk, at køber 1 var økonomisk solid. Indklagede oplyste under telefonsamtalen den 11. juni, at hun allerede den 7. juni havde fået besked om, at køber 1 ikke kunne skaffe finansiering. Klagerne var skuffet over, at de ikke straks fik besked om dette. Indklagede sagde, at fortrydelsesretten ikke gælder, hvis der ikke kan skaffes finansiering. Klagernes advokat sagde, at køber 1 skulle benytte sig af fortrydelsesretten, og klagerne henholdt sig til advokatens råd. Til sidst måtte klagernes advokat hæve handlen over for køber 1. Klagerne har anlagt en retssag mod køber 1 med påstand om erstatning på 29.000 kr. Indklagede ville have dem til at underskrive en købsaftale med køber 2 den 13. juni, hvilket de ikke ville, da de ikke kunne sælge ejendommen to gange.

Indklagede har blandt andet forklaret, at køber 1 ejede 2 ejendomme, hvoraf den ene var et fejlkøb, som var sat til salg hos indklagede. Hun blev den 7. juni kontaktet af køber 1 telefonisk, og hun fik en indikation af, at der kunne være problemer med garantien. Køber 1 sagde, at der kun manglede en lille ting i banken. Køber 1 ville rykke fristen for at stille garantien. Hun kontaktede ikke banken eller kreditforeningen for at høre, hvilke problemer, der var tale om. Hun ringede til køber 2 for at høre, om de fortsat var interesseret i at købe ejendommen. Hun informerede ikke klagerne, fordi hun ikke ville gøre dem urolige. Den 11. juni kontaktede klagerne hende og spurgte blandt andet til fortrydelsesretten, og hun redegjorde for reglerne. Der blev aftalt et møde til næste dag, men klagerne aflyste mødet, så hun fik ikke lejlighed til nærmere at forklare sig om det fremtidige forløb. Hun ville ikke have ladet klagerne underskrive på en ubetinget købsaftale med køber 2 den 13. juni, men ville have indsat et forbehold om, at den første handel først skulle annulleres. Der blev ikke udarbejdet en købsaftale med køber 2 på det tidspunkt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har blandt andet anført:

Ultimo maj var der 2 interesserede købere, og klagerne valgte derfor at udbyde ejendommen i licitation. Køber 2 ønskede ikke at afgive bud. Klagerne erfarede, at køber 1 er bekendte til indklagedes datter, og at køber 1 havde to ejendomme til salg hos indklagede. Klagerne var bekymrede for køber 1's økonomi, men på forespørgsel oplyste indklagede, at køber 1 ikke havde økonomiske problemer, hvorfor klagerne underskrev købsaftalen med køber 1 uden forbehold.

Den 10. juni 2007 kl. 23.24 modtog klagerne mail fra køber 1, der meddelte, at de ikke kunne få deres finansiering på plads. Klagerne kontaktede indklagede herom den 11. juni 2007 og meddelte, at klagerne forventede, at køber 1 ville

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

benytte sig af deres fortrydelsesret. Imidlertid meddelte indklagede, at reglerne om fortrydelsesretten ikke gælder, hvis køber trækker sig på grund af manglende finansiering.

Klagerne kontaktede deres advokat, der oplyste, at årsagen er ligegyldig, og at køber 1 skulle benytte sig af sin fortrydelsesret og betale en procent af købesummen. Klageren meddelte dette til indklagede den 12. juni 2007. Hun erklærede sig nu enig i advokatens vurdering, men tilføjede, "at man ikke kan plukke håret af en skaldet". Indklagede har tilsyneladende bevidst ved samtalen 11. juni 2007 misinformeret om reglerne om fortrydelsesretten.

Ved telefonsamtalen med indklagede den 12. juni 2007 erfarede klagerne, at indklagede kendte til køber 1's finansielle problemer allerede den 7. juni 2007 og derfor kontaktede køber 2, som alligevel var interesseret i at købe ejendommen, og at køber 2 samme dag ville underskrive en købsaftale, hvilket skete.

Klagerens advokat oplyste, at klagerne under ingen omstændigheder måtte underskrive en ny købsaftale med køber 2, før købsaftalen med køber 1 var aflyst på korrekt vis. Dette orienterede klagerne indklagede om i mail af 13. juni 2007. Advokaten tog kontakt til køber 1 og erklærede til sidst handlen med køber 1 for ophævet.

Herefter underskrev klagerne en købsaftale til den udbudte pris med køber 2 den 24. juni 2007.

Klagerne har gjort gældende, at indklagede har tilsidesat sine forpligtelser i henhold til lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmægleretik på følgende punkter:

1.
Bevidst misinformation til klagerne om regelsæt for fortrydelsesret og 1 % godtgørelse ved telefonsamtalen den 12. juni 2007.
2.
Indklagede ønskede, at klageren skulle underskrive en købsaftale den 13. juni 2007 med køber 2, før handlen med køber 1 var juridisk korrekt ophævet. Ved at underskrive på dette tidspunkt havde klagerne reelt solgt ejendommen 2 gange.
3.
Indklagede varetog mere køber 1's interesser end klagerens.

Indklagede har blandt andet anført:

Før udarbejdelse af købsaftale og indgåelse af ejendomshandlen med køber 1 fik indklagede oplyst af køberne, at de var godkendt af NN og derfor kunne købe uden problemer. Hverken indklagede eller hendes datter kendte i øvrigt til deres økonomiske forhold. Indklagedes datter vidste dog, at den ene part havde solgt tidligere ejendom og købt deres nuværende ejendom billigt, da det var en familiehandel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede var derfor overbevist om, at køber 1 kunne købe uden problemer i forhold til finansieringen. Desværre viste det sig senere, at køber 1 havde misforstået deres rådgiver og derfor ikke kunne købe på det foreliggende grundlag.

I første omgang fik indklagede blot oplyst af køber 1, at de var nødt til at vente med deponeringen. Dette gjorde indklagede klart, at køber 1 ikke kunne, og at det var vigtigt at vide, om de var i stand til at købe. Indklagede fik ingen klar tilbagemelding herom i første omgang, formodentlig fordi køber 1 troede på, at de kunne finde en løsning på problemet med deres penge-/realkreditinstitut.

I forbindelse med den manglende evne til at få foretaget deponeringen rettidigt, opstod indklagedes tvivl om købernes evne til at erhverve ejendommen. Indklagede havde intet konkret herpå, blot en fornemmelse og valgte at kontakte køber 2 for at imødegå et eventuelt problem med manglende betalingsevne af køber 1 og på den måde sikre, at klagerne fik solgt deres ejendom hurtigst muligt og til den udbudte pris. Køber 2 havde på det tidspunkt valgt ejendommen fra igen i forbindelse med udbud i licitation. Dette bekræftede de, og indklagede aftalte med køber 2, at hun snarest muligt ville aftale nærmere med klagerne med henblik på udarbejdelse af en købsaftale.

Indklagede var bekymret for, at køber 2 igen skulle miste interessen for ejendommen. Ejendommen er meget speciel og ikke helt billig, og boligmarkedet var på vej i afmatning. Derfor var det vigtigt hurtigt at få lukket en handel med køber 2.

Indklagede er vidende om, at man skal betale erstatning til sælger, også selvom man har problemer med sin finansiering. Indklagede aftalte derfor et møde med sælgerne for at drøfte dette yderligere og for at finde ud af, hvordan de bedst fik løst sagen. Klagerne meddelte, at de ikke ønskede at komme til møde.

Indklagede har hele tiden været loyal overfor klageren. Ejendommen er en liebhaverejendom med få potentielle købere. Derudover oplyste klagerne inden opstart af salgsarbejdet, at de havde haft en anden mægler til at vurdere samme ejendom tidligere, hvor kontantprisen var 1 million lavere.

Ad 1.

Indklagede bestrider, at hun på noget tidspunkt har misinformeret omkring 1 % reglen, men blot nævnt at det var vigtigt at få lukket en handel, da man jo ikke kan plukke håret af en skaldet og underforstået, at hvis man mistede køber 2 og derefter skulle køre en retssag på at få 1 % erstatning af køber 1, som ikke havde nogen penge, så havde man faktisk disponeret rigtig dårligt.

Indklagede har i samtalens forløb nævnt, at det var vigtigt at få dialog med køber 2 hurtigst muligt, idet klagerne ikke nødvendigvis havde mulighed for at benytte reglerne om fortrydelsesret, da køber 1 ikke fortrød sit køb, men i stedet misligholdte sin forpligtelse med hensyn til 1. del af deponering og garantistillelse. Der ville derfor kun være mulighed for godtgørelse af evt. økonomisk tab i forbindelse med køber 1's handel. For ikke at ende i situationen hvor klagerne ingen køber havde på ejendommen og dermed fik et tab, som køber 1 måske ikke var i stand til at betale, tog indklagede kontakt til køber 2 for at høre, hvorvidt de stadigvæk kunne være interesseret i at erhverve ejendommen. Indklagede ønskede at drøfte

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

situationen med klagerne på et fælles møde for at drøfte risici og muligheder, men dette blev afslået og telefonisk kontakt med deres advokat blev den videre kommunikation.

Ad 2.

Det er indlysende, at formalia skulle overholdes. Indklagede fik aldrig muligheden for at drøfte løsning af problemet med klagerne, da de annullerede det fælles møde, og kommunikationen derefter foregik via deres advokat.

Ad 3.

Indklagede ved ikke, hvad klagerne mener. Der har været en løbende korrespondance klagerne og køber 1 imellem, som indklagede ikke har noget kendskab til.

Disciplinærnævnets begrundelse og afgørelse:

1. Køber 1's økonomiske forhold:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at købsaftalen med køber 1 blev underskrevet af klagerne og køber 1 den 6. juni 2007, og at indklagede den 7. juni 2007 under en telefonsamtale med køber 1 fik en indikation om, at køber 1 ikke kunne stille bankgarantien rettidigt. Nævnet lægger videre til grund, at køber 1 i forvejen ejede den ejendom, de beboede samt endnu en ejendom, som var et fejlkøb, og som var til salg hos indklagede.

Det følger af formidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 2, at formidleren umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud skal undersøge, om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handelen som forudsat. Formidleren skal samtidig orientere sælger herom samt om betydningen heraf.

6 medlemmer af Disciplinærnævnet finder, at indklagede allerede den 7. juni 2007 havde en viden om, at køber 1 formentlig ikke rettidigt kunne stille bankgarantien. Under hensyntagen hertil samt formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2 finder disse medlemmer, at indklagede den 7. juni 2007 burde have foretaget en nærmere undersøgelse af køber 1's økonomiske forhold samt orienteret klagerne om de oplysninger, der var tilgået indklagede om køber 1's økonomiske forhold. Dette skete ikke. I stedet kontaktede indklagede på egen hånd og uden at informere klagerne herom køber 2. Klagerne fik først kendskab til problemet, da klagerne den 10. juni 2007 modtog en mail fra køber 1.

6 medlemmer finder, at indklagede ved denne handlemåde har handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2 samt i strid med god ejendomsmægler-skik.

1 medlem af nævnet finder ikke, at indklagede ved denne handlemåde har handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2 eller god ejendomsmægler-skik.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

2. Rådgivning om fortrydelsesretten:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7 kan en forbruger træde tilbage fra en købsaftale inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Fortrydelsesretten er dog betinget af, at køberen inden udløbet af de 6 hverdage betaler en godtgørelse på 1 % af købesummen til sælger, jf. lovens § 11. Godtgørelsen tilfalder sælger uanset købers årsag til at fortryde købet.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at køber 1 ikke benyttede sig af fortrydelsesretten men kom i misligholdelse, fordi de ikke kunne skaffe finansieringen.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har misinformeret klagerne om fortrydelsesrettens juridiske indhold.

Nævnet har her tillagt det betydning, at det er juridisk korrekt at anføre over for klagerne, at det er købernes valg, om de vil benytte sig af fortrydelsesretten eller misligholde handlen med deraf følgende risiko for et større erstatningskrav.

Nævnet finder herefter ikke, at indklagede på dette punkt har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

3. Underskrift på købsaftale med køber 2:

Disciplinærnævnet finder det godtgjort, at indklagede rådgav klagerne om, at de skulle underskrive købsaftalen med køber 2, inden det juridisk var afklaret med køber 1, hvordan der skulle forholdes med den første handel.

Nævnet finder det derimod ikke godtgjort, at indklagede ville have dem til at underskrive på en ubetinget købsaftale, men finder det sandsynliggjort, at indklagede ville have indsat som betingelse i købsaftalen med køber 2, at handlen med køber 1 blev ophævet.

Nævnet finder herefter ikke, at indklagede på dette punkt har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

4. Loyal varetagelse af klagerens interesser:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede havde to ejendomme til salg for køber 1, samt at køber 1 er bekendte af indklagedes datter, som også er ansat i firmaet. Endvidere lægges til grund, at klagerne før underskriften på købsaftalen med køber 1 var klar over disse forhold.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, skal ejendomsmægleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser. I nærværende handel er klagerne ejendomsmæglerens opdragsgiver.

Nævnet finder det efter en samlet vurdering ikke godtgjort, at indklagede ikke loyalt har varetaget klagerens interesser, bortset fra det ovenfor anførte om oplysningerne om og undersøgelsen af køber 1's økonomiske forhold.

Nævnet finder herefter ikke, at indklagede på dette punkt har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sanktionsfastsættelse:

5 medlemmer af nævnet stemmer for at tildele indklagede en advarsel for at have overtrådt formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2 samt god ejendomsmægler-skik, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

1 medlem af nævnet stemmer for, at der henset til sagens forløb ikke er grundlag for at pålægge indklagede en sanktion.

1 medlem stemmer for at frifinde indklagede.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes:

Indklagede, ejendomsmægler GG, tildeles en advarsel.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendoms-mægler § 13, stk. 3.

Lone Bach Nielsen
Næstformand