

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 35-2008

MJ og JJ

mod

RR v/ statsautoriseret ejendomsmægler VV

afsagt pålydende

Kendelse

Ved brev af 15. februar 2008 har statsautoriseret ejendomsmægler HH på vegne af sine klienter MJ og JJ indbragt RR v/ VV for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, at en medarbejder hos indklagede fik klagerne til at frafalde de forbehold, der var taget af klagerne i forbindelse med underskrift på købsaftalen uden, at klagernes rådgiver blev involveret i dette.

Sagens omstændigheder

Klagerne underskrev den 29. maj 2007 købsaftale på en ejendom med overtagelsesdag den 1. juli 2007. Klagernes rådgiver, HH, sendte samme dag købsaftalen med bemærkninger og forbehold til indklagede.

Af brevet fremgår blandt andet, at købsaftalen er underskrevet på betingelse af, at:

- *Sælger tiltræder, at køber har 14 dage fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med indsigelser, såfremt køber konstaterer punkterede termoruder, ud over de, som er nævnt i tilstandsrapporten. Udgiften for udskiftning af termoruder betales af sælger og beløbet medtages i refusionsopgørelsen,*
- *Sælger indestår for, at ejendommens el- og VVS-installationer er lovlige,*
- *Køber kan opnå sædvanlig 80% realkreditbelåning i ejendommen, og at sælger er indforstået med, at en vurderingssagkyndig fra det valgte realkreditinstitut kan få adgang til vurdering af ejendommen,*
-

En anden køber afgav den 31. maj et ubetinget tilbud, og klagerne blev herefter telefonisk kontaktet af klagerens medarbejder om, at de kunne få ejendommen, hvis de frafaldt forbeholdene. Klagerne frafaldt først telefonisk og senere ved underskrift på indklagedes skrivelse af 4. juni 2007 forbeholdene.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved brev af 18. juni 2007 protesterede klagernes rådgiver over, at indklagedes medarbejder ikke kontaktede hende, inden klagerne frafaldt forbeholdene.

Den 4. august 2007 meddelte klagernes rådgiver, at klagerne ikke kunne opnå 80 % belåning og foreslog, at indklagede til fuld og endelig afgørelse betaler klagerne 25.000 kr.

Ved brev af 9. august 2007 afviste indklagede at betale erstatning til klagerne.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har anført, at indklagedes fremgangsmåde, hvorved indklagede fik klagerne til at afstå fra at gøre forbeholdene gældende uden rådgivning fra deres rådgiver er kritisabel.

Klagerne har over for deres rådgiver angivet, at de har følt sig presset til at frafalde betingelserne, da det blev oplyst, at der var en anden køber, som var villig til at indgå handel om ejendommen uden betingelser, samt at indklagede havde meddelt dem, at de var godkendt af banken til at købe ejendommen.

Indklagedes adfærd har haft betydelige økonomiske konsekvenser for klagerne. Klagerne fik det indtryk, at forbeholdet om 80 % belåning ikke ville blive aktualiseret. Klagernes årlige ydelse er blevet 5.000 kr. højere af denne grund.

Indklagede har anført, at klagernes kritik er grundløs. Havde indklagedes medarbejder handlet anderledes, var klagerne ikke blevet ejere af ejendommen. Det var klagernes udtrykkelige ønske at blive ejere af ejendommen.

Sælger ønskede at afhænde ejendommen til klagerne, men havde fået et købstilbud uden betingelser fra en anden køber. Klagerne blev derfor kontaktet.

Indklagedes medarbejder forsøgte telefonisk at opnå kontakt til klagernes rådgiver, men dette lykkedes ikke.

Klagerne har overfor indklagede oplyst, at de ikke var bekendt med de anførte forbehold, og at man skulle se bort fra forbeholdene.

Klagers rådgiver reagerede ikke, da købsaftalen blev fremsendt, og såfremt forbeholdene var altafgørende for klagerne, burde de og deres rådgiver omgående have annulleret handlen.

Da Danske bank havde deponeret 37.000 kr. samt indikeret, at fremsendelse af bankgaranti kun afventede sælgers underskrift, måtte dette tolkes

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

som bankens godkendelse af købers forhold. Realkredit Danmarks vurdering er formodentlig påvirket af, at klagers daværende bolig ikke var solgt på tidspunktet for handlen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede var bekendt med, at klagerne var repræsenteret af rådgiver.

Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagedes medarbejder forgæves forsøgte at kontakte klagernes rådgiver og derefter kontaktede klagerne, der herefter først telefonisk og senere ved underskrift frafaldt de skriftlige forbehold.

Nævnet finder, at klagerne i tiden fra telefonsamtalen med indklagedes medarbejder, indtil underskrift på indklagedes brev af 4. juni 2007 havde mulighed for at rådføre sig med deres rådgiver om frafald af forbeholdene, men at dette ikke skete.

Under disse omstændigheder finder Disciplinærnævnet ikke, at indklagedes medarbejder har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den pågældende medarbejder er ikke registreret som ejendomsmægler og er derfor ikke omfattet af nævnets kompetence jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a stk. 3. Da der heller ikke påhviler ejendomsmægler-virksomheden et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4, frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede, RR v/ VV, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen