

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. juni 2008

blev der i sag nr. 36-2008

HH

mod

Statsaut. ejendomsmægler DD

afsagt sålydende

Kendelse

Med e-mail af 19. februar 2008 har HH indbragt statsaut. ejendomsmægler DD for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagedes afregning af deponerede midler er sket rettidigt.

Sagens omstændigheder:

Ved købsaftale af 30. september 2007 solgte klageren sin ejerlejlighed med overtagelse den 1. november 2007.

Af formidlingsaftalen mellem klageren og indklagede fremgår bl.a. af pkt. 13 "Andre vilkår fortsat":

"Der er aftalt et fast honorar på 29.995,00 inkl. moms for ejendomsmæglernes bistand til sælger. Ved formidlingsaftalens indgåelse betales et bestillingsgebyr på 4.995,- inkl. moms. Resthonoraret kr. 25.000,- betales når boligen er solgt."

Af købsaftalen fremgår bl.a. af pkt. 18 "Købesummen":

"18.1. Udbetaling:

18.1.1. Senest den 03.10.2007, dog tidligst ved sælgers underskrift af købsaftalens deponeres hos XX

Mægleren DD

kr. 50.000,00"

Af pkt. 18 fremgår endvidere i afsnittet om renter og gebyrer:

"Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet der skal afregnes til sælger overstiger 10.000, i hvilket tilfælde

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

renten svarer til Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet."

Omkring frigivelse og tilbageholdelse af købesummen, fremgår følgende af købsaftalens side 9:

"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."

Klageren havde meddelt transport i ethvert provenu i forbindelse salget af ejerlejligheden til sit pengeinstitut. Transporten var anmeldt over for indklagede.

Ved brev af 10. december 2007 til klageren sendte køber kopi af det tinglyste og anmærkningsfrie skøde og frigav de deponerede midler. Af brevet fremgår, at køberen samme dag havde bedt indklagede om at frigive de deponerede midler, samt at hun havde afregnet den skyldige refusionssaldo til klageren i henhold til den vedlagte refusionsopgørelse.

Ved brev af 8. januar 2008 bad klager indklagede om afregning af resttilgodehavendet. Af brevet fremgår bl.a.:

"Købers rådgiver KK (køber selv) har i brev dateret den 10. december oplyst såvel B samt DD om at de deponerede kan frigives til sælger. Dette er endnu ikke sket til trods for benævnte brev samt to telefoniske henvendelser med opfordring om at overføre de deponerede midler."

Indklagede fremsendte udkast til afregning til klageren ved brev af 14. januar 2008. I brevet anførte indklagede bl.a.:

"Som tidligere oplyst gør jeg opmærksom på, at sagen ikke kan afregnes overfor dig, men skal afregnes overfor B.dk idet der foreligger underskrevet transport i provenuet, underskrevet af dig."

Jeg har, ved tlf. henvendelse til køber, fået oplyst at refusionsopgørelsen er fremkommet og underskrevet af parterne, samt at saldoen er afregnet. Ved lejlighed bedes denne fremsendt til undertegnede, jævnfør købsaftalens § 14 + 18 m.f."

Samme dag skrev klager med e-mail følgende til indklagede:

"Opgørelsen er godkendt og refusionsopgørelsen fremsendes ved lejlighed. Restbeløbet kan overføres til B, jf. aftale."

I e-mail 16. januar 2008 skrev indklagede bl.a. følgende til klager:

*"Tak for din godkendelse af afregning. Jeg forventer nu at modtage kopi af refusionsopgørelse med dokumentation for, at saldoen på denne er betalt.
.."*

Den 16. januar 2008 sendte B en e-mail til indklagede, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"I forbindelse med HH salg af ejerlejligheden (...1..) kan det herved bekræftes, at banken ikke har noget tilgodehavende i forbindelse med salget, og vor transport i salgsprovenuet er opfyldt og bortfaldet.

Sælgers tilgodehavende kan afregnes direkte til hans konto her i banken reg.nr."

Ved brev af 4. februar 2008 fremsatte klagers advokat betalingspåkrav over for indklagede, opgjort til 21.276,42 kr. inkl. rykkergebyr og morarenter fra den 10. december 2007 til den 4. februar 2008.

Indklagede betalte klagers tilgodehavende den 15. februar 2008.

Parternes bemærkninger:

Klageren har bl.a. anført, at klagers tilgodehavende er afregnet for sent, idet køber frigav købesummen med brev af 10. december 2007. Indklagedes frigivelse skete først den 15. februar 2008 efter, at klagers advokat havde fremsat betalingspåkrav.

Indklagede har bl.a. anført, at han den 11. oktober 2007 modtog en transport fra klagers pengeinstitut til notering, og at købers brev om frigivelse dateret 10. december 2007, der er modtaget hos indklagede den 14. december 2007, efter at kontoret var lukket med henblik på juleferie, ikke var vedhæftet udkast til eller godkendt refusionsopgørelse.

Refusionsopgørelsen, herunder oplysninger om, at refusionstilsvaret var udlignet, blev først fremsendt til indklagede den 18. januar 2008, efter at indklagede flere gange havde bedt om dokumentationen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at købesummen blev frigivet af køber ved brev af 10. december 2007 til klageren, og at indklagede samtidig modtog meddelelse herom. Indklagede afregnede klagers resttilgodehavende den 15. februar 2008.

Det følger af købsaftalen, at indklagede er forpligtet til at frigive deponerede beløb, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Da købesummen den 10. december 2007 blev frigivet af køber uden forbehold for forfaldent refusionstilsvaret i købers favør eller andre forbehold, burde indklagede have afregnet klagerens tilgodehavende uden ugrundet ophold herefter. Klagerens transport i provenuet har heller ikke betydning for, om indklagede kunne frigive restprovenuet, kun til hvem dette kunne ske.

Ved først at frigive klagerens resttilgodehavende den 15. februar 2008 efter at klageren havde taget beløbet til inkasso, finder Disciplinærnævnet, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som følge heraf pålægges indklagede en bøde på 40.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1

Disciplinærnævnet bemærker, at indklagede har været forpligtet til at forrente klagers resttilgodehavende, da dette overstiger 10.000 kr.

Thi bestemmes:

Statsaut. ejendomsmægler DD pålægges en bøde på 40.000 kr.

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

Lone Bach Nielsen