

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. august 2008

blev der i sag nr. 38-2008

KK

mod

Statsaut. ejendomsmægler NN

afsagt sålydende

Kendelse

Med brev af 25. februar 2008 har KK indbragt statsaut. ejendomsmægler NN for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede er forpligtet til at inddrive klagers rentekrav mod køber/købers rådgiver eller foranledige dette inddrevet.

Sagens omstændigheder:

Med overtagelse den 15. juli 2007 afhændede klager ejendommen (..1..).

Af købsaftalens pkt. 15 "Frister, berigtigelse og rådgivning" fremgår bl.a.:

"Det er aftalt, at køber er pligtig at fremsende endeligt skøde i underskrevet stand til sælger eller sælgers ejendomsmægler senest den 10.07.2007

.....

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal afregningsbeløbet forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

Ethvert berigtigelsesdokument, der præsenteres for køber eller sælger til underskrift, fremsendes i kopi senest samtidig hermed til den pågældendes rådgiver, herunder til sælgers ejendomsmægler.

Ovennævnte endelige skøde samt evt. pantebreve skal samlet være indleveret til tinglysning senest den 20.07.2007.

.....

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Standardvilkår

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at sælgers ejendomsmægler/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at sælger/sælgers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen."

Den 21. august 2008 fremsendte klager en telefax til indklagede med følgende indhold:

"Skøde skulle indleveres senest den 20/7 til tinglysning. Det er nu 4 uger siden. Ved du hvor skødet pt. befinder sig?"

Den 28. august 2008 fremsendte klager en telefax til indklagede, hvor følgende anføres:

"Jeg vil blot sige tak for din opfølgning af salget bl.a.

*at køber kommer for sent til at tegne ejerskifteforsikring og
at købers adv. kræves for rentegodtgørelse for forsinkelse af
ejd.påtegning og tinglysning af skøde.*

Det er flot professionel opfølgning.

PS. Jeg håber at sagen falder roligt på plads."

Skødet blev indført i dagbogen den 3. september 2007, og købesummen blev frigivet den 26. september 2007. I e-mail af 27. september 2007 til købers rådgiver fremgår bl.a.:

"Sælger forbeholder sig krav om rentegodtgørelse på grund af sen frigivelse af salgsprovenuet".

Den 6. oktober 2007 godkendte klager udkastet til refusionsopgørelse med forbehold for refusion af rentetab på grund af forsinket indlevering af skøde til tinglysning.

I telefax af 2. februar 2008 til indklagede anførte klager bl.a.:

"Jeg er betænkelig ved kun at opkræve afregning af refusionssaldo kr. 2.710,95, når renterne ved forsinkelsen af købesummen kr. 8.444,44 faktisk hører med i godkendelsen af opgørelsen, jfr. min fax af

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

6.10.2007, som NN tilsendte den ikke autoriserede advokat GG, men jeg er enig i at skødedeponeringskontoen bør afsluttes.

Jeg går ud fra, at NN følger op på mit rentetab som aftalt og vender tilbage."

Med brev 11. februar 2008 fremsendte indklagede refusionstilsvaret i klagers favør og betragtede sagen som afsluttet.

Med fax af 14. februar 2008 til indklagede anførte klager, at der fortsat var et udestående med hensyn til renterne, og den 18. februar 2008 oplyste indklagede bl.a.:

"Det er helt korrekt, at jeg ved tidligere skrivelse til købers rådgiver tog forbehold for evt. rentegodtgørelse til dig på grund af forsinkelse ved ekspeditionen af skødet.

Jeg havde efterfølgende en del korrespondance med købers rådgiver, der bestemt ikke var enig med mig heri.

Herefter drøftede jeg problematikken med dig pr. telefon og ved den lejlighed gjorde jeg klart, at det var bedst for dig, hvis sagen først blev ekspederet færdig, hvorefter du kunne kontakte en advokat med henblik på beregning af tabte renter m.v.

Jeg må afvise, at jeg har påtaget mig opgaven med at inddrive beløbet overfor købers rådgiver og mener ikke at kunne gøre mere i sagen."

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at fristerne for underskrift for skøde og tinglysning af dette ikke blev overholdt, og at dette har påført klager et rentetab. Det fremgår af købsaftalen, at sælger har krav på rente i tilfælde af forsinkelse med ekspeditionen af skødet, ligesom en sælger ved dennes ejendomsmægler eller advokat kan overtage berigtigelsen, hvis købers rådgiver udarbejder mangelfulde dokumenter, eller disse fremsendes for sent.

Indklagede har påtaget sig at inddrive rentekravet eller foranledige dette inddrevet, og indklagede har således ikke været berettiget til at afslutte sagen uden at sikre inddrivelse af renterne.

Indklagede har bl.a. anført, det er korrekt, at ekspeditionen af skødet var forsinket i forhold til de frister, som var fastsat i købsaftalen, og at han gjorde dette gældende over for købers rådgiver og i den forbindelse på vegne klager tog forbehold for et rentekrav.

Da der opstod en del polemik mellem indklagede og købers rådgiver, foreslog indklagede klager, at man i første omgang – med forbehold for rentekravet – søgte handlen færdigberigtiget, således at klager herefter kunne gøre rentekravet gældende over for købers rådgiver.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har anbefalet klager at kontakte en advokat med henblik på inddrivelse af rentekravet, men indklagede har på ingen måde givet udtryk for at ville påtage sig opgaven med at inddrive rentekravet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at ekspeditionen af skødet, herunder tinglysningen heraf, blev forsinket i forhold til de frister, der var fastsat i købsaftalen, og at klager således ifølge vilkårene i købsaftalen kunne kræve morarenter, såfremt forsinkelsen ville kunne henføres til køber/købers rådgivers forhold.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have påtaget sig at forestå inddrivelsen af rentekravet.

Disciplinærnævnet bemærker, at sælger som følge af forsinkelsen i henhold til købsaftalens standardvilkår alternativt kunne have krævet, at køber antog bestallingshavende advokat, eller at indklagede eller en bestallingshavende advokat overtog berigtigelsen for købers regning, men at dette krav ikke blev fremsat.

Disciplinærnævnet finder ikke efter omstændighederne anledning til at kritisere indklagedes råd om at færdigberigtige handlen, således at klager på baggrund af et forbehold herom efterfølgende kunne gøre rentekravet gældende over for køber/købers rådgiver.

Nævnet finder således ikke, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende forskrifter eller tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes:

Statsaut. ejendomsmægler NN frifindes.

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

Mikael Sjöberg