

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 44-2008

CH og DH

mod

statsaut. ejendomsmægler SS

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 31. marts 2008 har CH og DH indbragt statsautoriseret ejendomsmægler SS for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om indklagedes rådgivning i forbindelse med klagernes salg af deres ejendom, og om der var fornøden sikkerhed for købesummen, da klagerne underskrev købsaftalen og senere det endelige skøde.

Sagens omstændigheder:

Klagerne indgik den 8. november 2006 formidlingsaftale med indklagede vedrørende salg af klagernes ejendom i xx.

I marts 2007 rettede et par henvendelse til indklagede og udtrykte interesse for ejendommen. Inden købsaftale blev indgået, kom det frem, at købers økonomiske forhold medførte, at der ikke kunne stilles sædvanlig garanti for købesummen i forbindelse med en handel.

På denne baggrund blev følgende vilkår indsat i købsaftalen (pkt. 16):

"SÆRLIGE AFTALER:

Betinget handel

Nærværende handel er fra købers side betinget af at der kan opnås finansiering gennem Reallån ApS. Såfremt dette ikke er muligt kan køber frit ophæve aftalen og ingen af parterne har herefter krav mod hinanden. Køber har 6 uger fra den 20. marts 2007 til at få ordnet det økonomiske – ellers kan sælger afhænde ejendommen til anden side uden at køber kan gøre krav mod sælger.

Uanset ovenstående aftale fortsættes salget af.... således at såfremt der i perioden fra d.d. den 20. marts 2007 kommer andre, der er interesserede i at købe ejendommen,... Gørlev, får køber i nærværende handel 5 bankdage til at beslutte, hvorvidt køber vil erhverve ejendommen uden betingelse eller vil frafalde køb. Meddelelse herom skal tilgå DD skriftligt og senest på den 5. bankdag.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Garanti

Bank garanti stilles ikke, i stedet deponeres købesummen i sælgers bank, når der foreligger tinglyst skøde og pantebreve med anmærkninger. Senest den 20. marts 2007."

Sidstnævnte dato er en skrivefejl, da købsaftalen først blev underskrevet henholdsvis den 24. og 28. marts 2007, og da skødefristen i købsaftalen var den 15. maj 2007. Endvidere fremgår af skødet, at fristen for deponering af købesummen var senest den 1. juli 2007, dvs. på overtagelsesdagen.

Af købsaftalens pkt. 15 fremgår, at køber er pligtig at fremsende endeligt skøde senest den 15. maj 2007.

Endeligt skøde blev tinglyst den 3. maj 2007. Af skødet, der er underskrevet den 24. april 2007, fremgår, at der ved købsaftalens underskrift deponeres 70.400 kr., samt at der senest den 1. juli 2007 deponeres 1.404.600 kr. hos Sparekassen Sjælland. Skødet er ikke betinget af købesummens betaling. Skødet er vitterlighedspåtegnet af indklagede.

RR repræsenterede køber i forbindelse med handlen og berigtigede handlen. Det fremgår, at der i perioden den 19. marts 2007 til 1. maj 2007 var mailkorrespondance mellem indklagede og RR vedrørende finansieringsforbeholdet.

Af e-mail af 1. maj 2007 fra RR til indklagede fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter hermed at der afgivet bindende lånetilbud både for så vidt angår realkreditlån og sælgerpantebrev. Endvidere at der er indgået fastkursaftale med RD den 16/4-07 gældende til 15/6-07."

Med fax af 9. maj 2007 orienterede RR indklagede om status vedrørende tinglysning af skøde og pantebreve. Af brevet fremgår bl.a.:

"Vi har i dag modtaget skøde + pantebreve retur fra tinglysning. Desværre var der en fejl i genparten fra Realkredit Danmark, som jeg dog har rettet og indleveret til tinglysning d.d. Skødet og de private pantebreve er lyst og RD lånet er ført i dagbogen pr. d.d. Jeg afhenter RD pantebrevet på tinglysningskontoret fredag, såfremt det er blevet lyst, og afleverer det til Sparekassen Sjælland samme dag.

Vi beklager naturligvis at tidsfristen er skredet lidt men vi er dog så langt at det kun er bankens hjemtagelse af lånet der ligger foran os, hvilket blot er en form sag. Vi forventer således at kunne deponere inden udgangen af næste uge."

Med brev af 4. september 2007 meddelte RR, at skødet forelå tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og at købesummen kunne frigives.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke har varetaget klagers interesser tilstrækkeligt, idet køber fik 6 uger til at tilvejebringe lånetilsagn, og idet et vilkår i

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

købsaftalen om, at der først skulle stilles sikkerhed for købesummen, når skødet var tinglyst, må anses for uhørt.

Selve 6 ugers fristen blev overskredet, og dette medførte, at klager var i uvished om, hvorvidt klager kunne erhverve anden fast ejendom.

Klagerne måtte kontakte en advokat for at få afklaret, hvor de stod som sælger. Indklagedes salær bør beskæres.

Indklagede har bl.a. anført, at klager blev rådgivet om, at købers økonomiske forhold medførte, at der var problemer med at opnå sædvanlig finansiering, og at indklagede derfor drøftede med klagerne, om købstilbudet skulle forkastes, eller om klagerne kunne acceptere en længere sagsgang i uvished om, der var handlet. Klagerne valgte at gå videre og derfor blev forbeholdet i punkt 16 indsat.

Indklagede erkender, at der var fristoverskridelser, men dette kan ikke henføres til indklagede, der konstant var i kontakt med købers rådgiver, der stod for finansieringen. Klager blev løbende orienteret om status.

På et tidspunkt ophørte købers rådgiver, RR, med at besvare indklagedes henvendelser, og indklagede konstaterede senere, at meddelelsen om, at finansieringen var på plads, alene var gået til klagerne og klagerens pengeinstitut, men at ingen havde fundet anledning til at orientere indklagede.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at købernes økonomiske forhold medførte, at der ikke kunne stilles sædvanlig bankgaranti for købesummen.

Nævnet lægger tillige til grund, at indklagede havde mulighed for at gennemgå skødet, idet skødet er vitterlighedspåtegnet af indklagede. Det endelige skøde blev tinglyst den 3. maj 2007.

Det er uoplyst, hvornår købesummen blev deponeret, men det lægges på baggrund af brev af 9. maj 2007 fra Reallån ApS til RR til grund, at det først skete medio maj 2007.

Købsaftalens pkt. 16, hvoraf det fremgår, at klagerne først får sikkerhed for købesummens betaling, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger om klagerens hæftelser, må betegnes som et meget usædvanligt handelsvilkår.

Nævnet finder, at klagerne i perioden fra underskriften på det endelige skøde den 27. april 2007 reelt har været uden sikkerhed for, at købesummen ville blive deponeret som aftalt senest på overtagelsesdagen, hvorved klagerne har befundet sig i en betydelig økonomisk risiko. Skødet burde have været gjort betinget af købesummens betaling.

Indklagede har - ved ikke at have sikret, at aftalevilkårene blev fastsat således, at klagerne ikke skrev under på det endelige skøde, inden der var sikkerhed for købesummens betaling - handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf pålægges indklagede en bøde på 100.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes:

Indklagede, statsautoriseret ejendomsmægler SS, pålægges en bøde på 100.000 kr.

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

Lone Bach Nielsen