

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. april 2009

blev der i sag nr. 48-2008

KK

mod

Ejendomsmægler JJ

og

BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 7. april 2008 har KK indbragt ejendomsmægler JJ og BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

BB er ikke registreret som ejendomsmægler.

Klagen drejer sig om, de indklagede har begået fejl i forbindelse med rådgivningen af klager vedrørende klagers optagelse af lån til køb af en ejerlejlighed til klagerens datter.

Sagens omstændigheder:

I efteråret 2006 rettede klager henvendelse til indklagede med anmodning om undersøgelse af lånemulighederne i forbindelse med et forældre køb af en ejerlejlighed.

Klager underskrev købsaftale den 15. februar 2007.

Den 25. februar 2007 underskrev klager en anmodning om garantistillelse og fremsendelse af udbetaling.

Den 9. marts 2007 kontaktede indklagede, JJ, klager og oplyste, at klager ikke kunne bevilges det ansøgte lån.

Klager kontaktede herefter sit pengeinstitut, som foranledigede, at der blev bevilget lån til købet af ejerlejligheden, men købesummen blev erlagt for sent med heraf følgende morarenter på 1.000 kr.

Forklaringer:

Parterne har været indkaldt til at give møde for nævnet. Klageren mødte, men indklagede mødte ikke.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klageren har blandt andet forklaret:

Klager fremlagde kopi af købsaftale på ejerlejlighed beliggende Klager afgav følgende forklaring:

I efteråret 2006 overvejede klager at købe en ejerlejlighed til sin datter som et forældre køb. For at få overblik over finansieringsmulighederne søgte klager på opfordring fra BRFKredit rådgivning hos den lokale ejendomsmægler JJ.

Klager havde kontakt med privatrådgiver BB. BB besigtigede klagers ejendom for at vurdere ejendommens værdi. Klager afleverede herefter dokumenter i form af lønsedler, ejendomsvurdering, årsoppgørelse mv. til BB. Klager ved ikke, om dokumenterne er videresendt til BRFKredit.

I foråret 2007 genoptog klager boligsøgningen og fandt en passende lejlighed. Klager kontaktede BB. Hun meddelte klager, at hun var på vej på ferie, men at klager kunne skrive under på en købsaftale. BB henviste desuden klager til at tage kontakt til JJ i hendes fravær.

To dage før underskrift af købsaftalen kontaktede klager JJ, som sagde, at det var i orden, at klager underskrev købsaftalen. Klager underskrev herefter købsaftale på lejligheden den 15. februar 2007.

Efter underskrivelsen af købsaftalen var klager til et møde med en medarbejder hos JJ, LL. LL gennemgik købsaftalen med klager og havde ingen bemærkninger. Finansieringen blev ikke drøftet. Klager drøftede med LL, hvor stort et beløb klager kunne låne. Klager ville gerne låne, så han også kunne finansiere en istandsættelse af lejligheden. LL mente, at beløbet skulle være prisen på ejendommen og finansieringsomkostningerne.

Kort tid efter underskrivelsen af købsaftalen underskrev klager en låneansøgning hos JJ. Klager mener også at have underskrevet flere andre lånedokumenter. Klager har ikke disse dokumenter.

Fredag den 9. marts 2007 blev klager kontaktet af JJ, som oplyste, at lånet ikke kunne bevilges. Klager kontaktede herefter sit pengeinstitut, som bevilgede lånet til købet af lejligheden.

Klager antog en advokat til at hjælpe med berigtigelsen af købet af lejligheden. Klager drøftede ikke med advokaten, hvordan lejligheden skulle finansieres. Advokaten fik først købsaftalen i april 2007.

Parternes bemærkninger:

Klageren har bl.a. anført, at privatrådgiver BB hos indklagede vurderede hans ejendom og bekræftede, at han kunne optage lån til køb af ejerlejligheden. Privatrådgiveren opfordrede klager til at finde en ejerlejlighed og herefter vende tilbage.

Klager kontaktede forud for underskrivelsen af købsaftalen indklagede, JJ, der sagde god for, at han kunne underskrive. Efter underskrivelsen gennemgik en medarbejder hos indklagede købsaftalen med klager. Medarbejderen havde ingen bemærkninger til købsaftalen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager underskrev lånedokumenter den 25. februar 2007. Klager havde indtryk af, at alt var i orden, og det var derfor overraskende for klager, da indklagede meddelte, at der ikke kunne bevilges lån til købet.

Klager kunne ikke deponere købesummen rettidigt som følge af afslaget, hvorfor klager har betalt 1.000 kr. i morarenter i forbindelse med handlen.

Indklagede har bl.a. anført, at det ikke står klart, hvorfor klager mener, at indklagede har handlet forkert.

Det kan ikke lade sig gøre at underskrive lånedokumenter og så efterfølgende få afslag af realkreditinstituttet. I de tilfælde hvor der fremsendes lånetilbud, som accepteres af kunden, vil realkreditinstituttet være bundet i henhold til aftaleloven.

Hverken indklagede eller dennes medarbejder har kompetence til at acceptere belåning på vegne af et realkreditinstitut. Kun i de tilfælde, hvor der foreligger en skriftlig forhåndsgodkendelse eller et lånetilbud, vil det være muligt at give en accept.

Indklagede har forholdt sig til, hvad der kunne lade sig gøre i en tænkt situation, hvor ejerlejligheden og dennes pris ikke var kendt. Det er sandsynligt at låneansøgningen blev afslået, fordi lejligheden var lidt eller meget dyrere end forudsat.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvis bemærkes, at Disciplinærnævnet kun kan behandle klager over registrerede ejendomsmæglere. Da BB ikke er registreret som ejendomsmægler, afvises klagen for så vidt angår BB.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at klager søgte råd hos indklagedes medarbejder vedrørende muligheden for lån i forbindelse med køb af en ejerlejlighed, og at klagers ejendom i den forbindelse blev vurderet af indklagedes medarbejder, samt at de indklagede skulle bistå klageren med låneoptagelsen hos BRF-kredit.

Det lægges efter klagerens forklaring til grund, at han to dage forinden underskrift på købsaftalen kontaktede indklagede, JJ, der sagde, at det var i orden, at klager underskrev købsaftalen, og at han efter underskriften havde møde med indklagedes medarbejder, der ikke havde bemærkninger til aftalen.

Indklagede, JJ, har ikke nærmere redegjort for, hvad indklagede og hans medarbejdere har foretaget sig i relation til BRF-kredit, eller hvorfor BRF-kredit ikke kunne bevilge det ansøgte lån.

Indklagede, JJ, burde være vidende om, at klager ved underskrivelsen af købsaftalen ikke havde underskrevet en låneansøgning og dermed heller ikke havde modtaget et endeligt lånetilsagn fra BRF-kredit. Indklagede, JJ, burde derfor have rådgivet klager om muligheden for at gøre købsaftalen betinget af, at den nødvendige finansiering efterfølgende kunne opnås samt have oplyst klageren om, at der ikke forelå et endeligt lånetilsagn fra BRF-kredit.

Indklagede, JJ, har undladt dette og har herved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

5 medlemmer af nævnet udtaler:

Indklagede, JJ, pålægges en bøde på 20.000 kr.

Disse medlemmer har ved bødens udmåling tillagt det betydning, at indklagedes adfærd indebar en betydelig risiko for, at klager ikke kunne gennemføre handlen som forudsat i købsaftalen.

De to ejendomsmæglerrepræsentanter (Ina Berland og Arne Kjær) udtaler:

Indklagede, JJ, tildes en advarsel.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes:

Indklagede ejendomsmægler, JJ, pålægges en bøde på 20.000 kr.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede, BB.

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

Lone Bach Nielsen