

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. april 2009

blev der i sag nr. 67-2008

KK

mod

ejendomsmægler AA
v/ Ejendomsmæglervirksomhed BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 1. oktober 2008 har advokatfuldmægtig JJ for KK indbragt ejendomsmægler AA for disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, indklagede uretmæssigt har tilbageholdt den af klagerne hos indklagede deponerede del af udbetalingen i forbindelse med en ejendoms-handel.

Sagens omstændigheder:

Den 6. april 2008 underskrev klagerne som købere købsaftale om køb af ejendommen beliggende ... Fredericia.

Af købsaftalens punkt 5 om ejendommens fysiske forhold (grund) fremgik bl.a., at

"Køber har ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver meddelelse herom til sælger ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarfundering (jf. SBI anvisning nr. 181)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarfundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarfundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarfundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10%, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10%, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarfundering og/eller piloting."

Af købsaftalens punkt 16 fremgik desuden bl.a., at

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Sælger oplyser, at jordbundsforholdene i Fredericia kommune generelt medfører, at der må påregnes et muld- og fyldlag på ca. 0,5 m samt en funderingsdybde på mindst 1,1 m., da undergrunden består af fed ler. Det må tillige påregnes, at der skal nedlægges omfangsdræn samt indbygges armeringsjern i fundamentet. Køber har i den forbindelse fået udleveret en vejledende geoteknisk undersøgelse (Rambøll af 12. juni 2006) af hele udstykningsområdet. Køber må som anført i stk. 5 foretage jordbundsundersøgelser af grunden fra underskriftstidspunktet inden for den i stk. 5 i nærværende købsaftale frist. Såfremt der er tale om væsentlige mangler ved det solgtes bæreevne er køber berettiget indenfor fristen til at træde tilbage fra handelen. Køber kan i øvrigt ikke gøre andre mangelsbeføjelser gældende i anledning heraf. Ved væsentlige mangler ved det solgtes bæreevne forstås mangler, der forudsætter nødvendig dokumenterede ekstrarundering og som medfører dokumenterede udgifter på mindst 10% af købesummen, som anført i nærværende købsaftale. Er omkostningerne mindre end anført i foregående punktum kan køber ikke træde tilbage fra handelen eller iøvrigt gøre misligholdelser gældende.

Omkostninger i forbindelse med købers tilbagetræden fra handelen begrundet i det solgtes bæreevne afholdes af køber."

Den 10. april 2008 fremsendte klagernes advokat godkendelsesskrivelse, som bl.a. var betinget af, at jordbundsforbeholdet i købsaftalens punkt 5 blev opretholdt, og at klagerne kunne fritstilles fra købsaftalen, såfremt der viste sig at være behov for en ekstrarundering, der beløb sig til mindst 10 % af købesummen.

Udbetalingen på 40.000 kr. blev deponeret hos indklagede.

Den 30. april 2008 meddelte klagernes advokat indklagede, at der forelå svar på en jordbundsundersøgelse og et tilbud på ekstrarundering. Advokaten meddelte endvidere, at grunden skulle ekstrarunderes for mere end 10 % af købesummen svarende til 60.000 kr. Klagerne var dog indstillet på at købe grunden, såfremt sælger betalte den yderligere udgift til ekstrarundering som oversteg 10 % af købesummen, ellers anså klagerne sig som fritstillet fra købsaftalen.

Den 5. maj 2008 meddelte indklagede til klagernes advokat, at sælgerne bestred, at udgifterne til ekstrarundering udgjorde mere end 10 % af købesummen, og at sælgerne derfor ønskede at fastholde handlen.

Den 9. maj 2008 meddelte klagernes advokat indklagede, at klagerne fastholdt skrivelsen af 31. april 2008 og ellers anså sig som fritstillet fra købsaftalen.

Den 22. maj 2008 meddelte klagernes advokat indklagede, at klagerne anså sig for løst af købsaftalen og bad indklagede om at returnere det af klagerne deponerede beløb på 40.000 kr.

Den 28. maj 2008 svarede indklagede til klagernes advokat, at sælgerne accepterede klagernes tilbud af 30. april og 5. maj 2008 om, at handlen blev gennemført, mod at sælgerne betalte den del af udgifterne til ekstrarundering, som oversteg 10 % af købesummen.

Den 3. juni 2008 meddelte klagernes advokat indklagede, at fristen for accept af klagernes tilbud af 30. april og 5. maj 2008 var overskredet, og at sælgerne anså

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

sig for løst af købsaftalen. Advokaten bad desuden indklagede om at returnere det af klagerne deponerede beløb på 40.000 kr.

Den 3. juni 2008 meddelte sælgerne klagernes advokat, at sælgerne ønskede at fastholde handlen mod at betale den del af udgifterne til ekstrarfundering, som oversteg 10% af købesummen.

Den 9. september 2008 meddelte indklagede klagernes advokat, at deponeringen blev bibeholdt på en særskilt konto, idet sælgers advokat havde instrueret ham om ikke at frigive, fordi advokaten opfattede købsaftalen som misligholdt af køber.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at det ikke er omtvistet, at der er indgået en købsaftale.

Det er omtvistet, om klagerne er berettiget til at ophæve handlen som følge af, at ekstraudgiften til fundering overstiger 10 % af købesummen.

Det tilkommer ikke indklagede at vurdere, hvorvidt en ophævelse af handlen er berettiget og dermed tilbageholde den af klagerne deponerede udbetaling.

Indklagede har bl.a. anført, at sælgers advokat har instrueret indklagede om ikke at returnere den deponerede udbetaling, da sælger opfatter købsaftalen som misligholdt af klagerne.

Indklagede er af Dansk Ejendomsmæglerforening blevet oplyst, at i en handel, hvor køber ønsker at annullere handlen, og sælger ønsker at fastholde, skal den deponerede udbetaling videregives på en særskilt konto i et pengeinstitut. Pengene frigives først, når tvisten mellem køber og sælger er løst.

Indklagede bibeholder i overensstemmelse med vejledningen fra Dansk Ejendomsmæglerforening deponeringen på en særskilt konto, indtil tvisten mellem klagerne og sælger er løst.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at der er indgået en betinget købsaftale, og at det er omtvistet, hvorvidt klagerne kan træde tilbage fra handlen og dermed opnå tilbagebetaling af den deponerede del af købesummen.

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at afgøre, hvorvidt klagerne er berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Nævnet finder, at der er begrundet tvivl om, hvem der er rette fordringshaver, og at uvisheden herom ikke kan lægges indklagede til last.

På denne baggrund finder nævnet det ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede, hvor der foreligger en reel tvist om, hvorvidt klagerne kan træde tilbage fra handlen, ikke har frigivet de deponerede midler til køber.

Som følge heraf frifindes indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes:

Indklagede, ejendomsmægler, AA, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen