

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. september 2009

blev der i sag 79-2009

KK v/ advokat BB

mod

Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 12. januar 2009 har advokat BB, på vegne af KK, indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik ved at udlevere nøgler til køberne af klagers ejendom, uden at der har været stillet behørig sikkerhed for købesummen.

Sagens omstændigheder:

Den 23. oktober 2007 underskrev klager en formidlingsaftale med indklagede vedr. salg af klagers ejendom beliggende (...).

Indklagede bestilte via forsikringsselskabet TRYG tilstandsrapport og energimærke på ejendommen, som blev udarbejdet den 29. oktober 2007. Indklagede betalte for honoraret til den bygningssagkyndige for tilstandsrapport og energimærke.

Medio juni 2008 fremviste indklagede ejendommen til nogle interesserede købere, som bød 435.000 kr. for ejendommen. Indklagede underrettede klager om tilbudet, som mundtligt accepterede dette. Indklagede informerede samtidig klager om, at der ikke kunne udfærdiges købsaftale endnu, da der skulle udarbejdes en ny tilstandsrapport samt indhentes lånetilbud for køberne.

Den 24. juni 2008 sendte indklagede låneansøgning til Nykredit A/S og Realfinansiering A/S. Begge parter svarede, at de ikke ønskede at yde lån til de pågældende købere.

Den 26. juni 2008 sendte indklagede låneansøgning til Denford Ltd. og modtog efter længere drøftelser et lånetilbud den 9. juli 2008 på finansiering af 362.700 kr.

Den 10. august 2008 blev der bestilt en ny tilstandsrapport, som blev udarbejdet den 13. august 2008.

Klager underskrev en ny formidlingsaftale med indklagede den 15. august 2009. Samme dag underskrev klager og køberne købsaftale om salg af ejendommen (...), med overtagelse den 1. september 2008 for 430.000 kr. kontant, og køberne accepterede lånetilbuddet fra Denford Ltd.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 18. august 2008 fremsendte indklagede handlens dokumenter til Denford Ltd. Den 20. august 2008 afslog Denford Ltd. at yde finansiering af handlen på baggrund af den nye tilstandsrapport, hvor der var angivet 10 stk. K3, mod tidligere kun 5 stk. K3.

Den 22. august 2008 modtog indklagede deponering på kr. 67.300 kr. fra køberne. Samme dag udleverede indklagede nøglen til klagers ejendom til køberne.

Den 23. august 2008 sendte indklagede den bygningssagkyndiges yderligere bemærkninger til den nye tilstandsrapport til Denford Ltd. og meddelte samtidig Denford Ltd. at køber havde deponeret 67.300 kr. som udbetaling.

Den 28. august 2008 underskrev klager og køberne skøde på ejendommen, som var udfærdiget af indklagede. Skødet blev aldrig sendt til tinglysning.

Den 16. september 2008 meddelte Denford Ltd., at de stadigvæk ikke ville finansiere købet af (...).

Den 7. januar 2009 fremsendte indklagede på vegne af køberne ny låneansøgning til KST Finans A/S. Indklagede modtog tilsagn om lån fra KST Finans den 9. januar 2009.

Den 21. januar 2009 meddelte købers advokat indklagede, at køber havde deponeret restkøbesummen på advokatens kontor. Endvidere meddelte advokaten, at køber havde anmodet denne om at udfærdige skøde og i øvrigt ekspedere handlen.

Den 23. januar 2009 fremsendte indklagede faktura til klager som betaling for formidling af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klagers advokat har ved klage af 13. januar 2009 anført, at der den 12. januar 2009 (endnu) ikke var sket deponering af det i købsaftalen anførte beløb 362.700 kr. i klagers pengeinstitut, og klager har derfor heller ikke modtaget det opgjorte salgsprovenu på 139.816,50 kr.

På trods af den manglende betaling eller sikring af købesummen udleverede indklagede uden klagers accept nøglerne til klagers ejendom til køberne i slutningen af august 2008, og køberne flyttede ind i ejendommen umiddelbart efter. Indklagede har herved udsat klager for en betydelig risiko for at lide økonomisk tab, idet køberne angiveligt påbegyndte en større omforandring af ejendommen.

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår må nøglen til klagers ejendom ikke udleveres til køberne, før den aftalte købesum er deponeret som aftalt.

Klager finder det helt uacceptabelt, at indklagede begrunder den manglende erlæggelse af købesummen med, at det grundet finanskrisen er svært at opnå finansiering af købet af ejendommen.

Købers finansiering er klager uvedkommende, da handlen er en kontanthandel.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har i brev af 30. marts 2009 blandt andet anført, at ejendomshandlen er gennemført og købesummen blev betalt kontant den 9. februar 2009, hvor endeligt skøde på ejendommen blev tinglyst.

Der var interesserede købere til ejendommen, og klager og indklagede besluttede derfor at få udarbejdet tilstandsrapport og energimærke med det samme. Faktura på arbejdet, dateret den 29. oktober 2007, blev betalt af indklagede. Klager havde den 22. marts 2009 ikke betalt indklagede beløbet.

Huset blev ikke solgt til de interesserede købere, og klager fraflyttede ejendommen i december 2007.

Indklagede bemærker, at klager ved sin underskrift på købsaftalen den 15. august 2008 vidste, at ejendommen var solgt til overtagelse den 1. september 2008.

Efter fælles aftale mellem klager, køber og indklagede, blev nøglen til ejendommen udleveret den 22. august 2008, efter at indklagede havde modtaget depoteringen af udbetalingen. Klager og indklagede vidste gennem tidligere samtaler, at køberne skulle fraflytte deres egen lejlighed den 1. september 2008. De havde således mulighed for at begynde flytningen straks. Samtidig ville køberne gerne påbegynde ombygningen med det samme, da huset skulle stå færdigt til, at køber skulle nedkomme i begyndelsen af januar 2009. Indklagede pointerede ved denne lejlighed, at køberne ikke kunne påbegynde ombygningen, før alle dokumenter var på plads, og at restkøbesummen var betalt.

Situationen vedr. restkøbesummen blev drøftet, idet Denford Ltd. ikke ville finansiere restkøbesummen alligevel. Indklagede forsøgte gentagne gange, at få Denford Ltd. til at finansiere handlen.

Med hensyn til udlevering af nøglen, blev det aftalt mellem klager og køber og indklagede, at udleveringen kunne finde sted, når køberne havde betalt udbetalingen på 67.300 kr. plus omkostninger, samt at de havde accepteret lånetilbudet fra Denford Ltd., dette var sket den 15. august 2008. Klager vidste endvidere, at køberne skulle fraflytte deres lejlighed den 1. september 2008.

Indklagede har bl.a. anført, at han mener, at det vil være ganske urimeligt, hvis en ejendomsmægler skal kunne drages til ansvar for, at långivningsvirksomhederne ikke kan opfylde deres forpligtelser.

Indklagede har udført langt mere arbejde for klager, end hvad man normalt kan forvente af en ejendomsmægler. Bl.a. har indklagede løbende lånt klager småbeløb, som det blev aftalt skulle tilbagebetales ved afregning af handlen. Endvidere har indklagede hjulpet klager med at tømme huset og ordne forskellige udeståender med kreditorer.

Indklagede har sendt sin faktura til klager den 26. januar 2009.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler "med omsorg for begge parter interesse skal virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er aftalt nærmere med opdragsgiveren." Ejendomsmægleren er den professionelle

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

part og skal handle herefter, herunder tilse, at loven og de deri beskrevne pligter overholdes.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede i strid med vilkårene i købsaftalen har givet køber disposition over ejendommen, selvom " alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser (ikke var) opfyldt", jf. købsaftalens pkt. 11

Det lægges til grund, at klager var indforstået med, at køberne fik dispositionsret til ejendommen uden, at købesummen var sikret. Klager er imidlertid ikke professionel, og indklagede har ikke godtgjort, at han har rådgivet klager indgående om det usædvanlige vilkår at udlevere nøgler til købere, som ikke kunne få en garantistillelse fra et pengeinstitut eller finansieringsselskab for købesummen.

Nævnet anser det for en skærpende omstændighed, at indklagede på tidspunktet for nøgleudleveringen må have vidst, at køberne havde fået afslag på finansiering.

Nævnet finder, at indklagede hermed har påført klager unødigt stor risiko for ikke at modtage restkøbesummen og ved faktisk at have overladt dispositionsretten over ejendommen og dermed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmægleretik.

Et enigt nævn finder, at forholdet har så alvorlig karakter, at indklagede skal pålægges en bøde, jf. lov om fast ejendom § 29 b, stk. 1.

4 medlemmer vil pålægge ejendomsmægler AA en bøde på 50.000 kr.

3 medlemmer, henholdsvis to forbrugerrepræsentanter og en repræsentant med særlig kendskab til ejendomshandel, finder, at forholdet er så groft, at bøden bør fastsættes til 75. 000 kr.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 50.000 kr.

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

Mikael Sjöberg