

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. marts 2010

blev der i sag 96-2009

KK

mod

ejendomsmægler MM

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD under konkurs

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 27. juli 2009 har advokat BB på vegne af KK indbragt ejendomsmægler MM samt ejendomsmæglervirksomheden, DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Ejendomsmægler MM er anpartshaver i Ejendomsmæglervirksomheden DD, der nu er under konkurs.

Klagen drejer sig blandt andet om, hvorvidt indklagede i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved beregning af salgsprovenu ikke har taget højde for, at pantebrevene skulle indfris til overkurs, ikke har udfærdiget skriftlig formidlingsaftale og har oplyst forkerte finansieringsomkostninger i forbindelse med klagers køb af ejendom.

Sagens omstændigheder:

Salg af (..1..):

I maj 2008 kontaktede klager indklagede med henblik på salg af indklagedes ejendom beliggende (..1..). Der blev ikke underskrevet en formidlingsaftale.

Den 25. august 2008 underskrev klager en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler, og samme dag underskrev klager en købsaftale på salget af ejendommen til en kontantpris på 850.000 kr.

Den 25. august 2008 udarbejdede indklagede ejendomsmægler et salgsprovenu, hvoraf det fremgik, at klagers provenu var negativt med 10.563 kr.

I december 2008 gjorde klagers bank opmærksom på, at salgsprovenuet var negativt med ca. 80.000 kr., fordi der dels ikke var taget højde for, at klagers lån kun kunne indfris til overkurs, dels at lånene var opsagt for sent.

Den 31. marts 2009 underskrev indklagede ejendomsmægler en erklæring om, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed ville betale klager 30.000 kr. til fuld og endelig afgørelse vedrørende overkursbeløbet.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Vedr. købet af (..2..):

Klager købte ved underskrift på købsaftale den 2. september 2008 ejendommen beliggende (..2..), som indklagede havde til salg. Købesummen var 1.845.000 kr. med overtagelse 1. oktober 2008. Finansieringsomkostningerne var i købsaftalen anslået til at udgøre ca. 31.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler hjalp klager med finansieringen af købet og fik bi-stand hertil af xxbanken. Klager underskrev den 19. september 2008 lånetilbud på ejerskiftepantebrev og sælgerpantebrev til finansiering af købet.

Indklagede ejendomsmægler udarbejdede skøde og ekspederede skødet til ting-lysning på klagers vegne.

Pantebrevsprovenuet blev udbetalt til klager i december 2008.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at hun kontaktede indklagede i maj 2008 med henblik på salg af klagers ejendom. Indklagede fik ejendommen til salg, men der blev ikke udarbejdet en skriftlig formidlingsaftale. Den kontante salgspris blev aftalt til 900.000 kr.

Klager indgik en aftale med indklagede om, at indklagede skulle repræsentere klager i enhver henseende i forbindelse med salget af klagers ejendom, idet klager havde et mindre godt forhold til sin bank.

I august måned 2008 blev klagers ejendom solgt for 850.000 kr. Indklagede havde beregnet et salgsprovenu som viste, at der ved klagers accept af købsaftalen ville være et negativt provenu på ca. 10.000 kr.

I december 2008 blev klager af sin bank gjort opmærksom på, at salgsprovenuet var negativt med ca. 80.000 kr. Indklagede oplyste klager, at indklagede ikke i salgsprovenuberegningen havde taget højde for, at klagers lån kun kunne indfries til overkurs, og at lånene var opsagt for sent.

Indklagede erkendte ansvaret for den del af tabet, der kunne henføres til de forkerte kursoplysninger, ca. 40.000 kr. Indklagede ville dog ikke påtage sig ansvaret for det tab, der opstod ved, at lånene blev opsagt for sent.

Indklagede underskrev den 31. marts 2009 en erklæring om at ville betale 30.000 kr. til klager, idet indklagede havde fratrukket 10.000 kr. som indklagede havde betalt som sikkerhed i forbindelse med klagers køb af en anden ejendom ((..2..)).

Klager mener ikke, at indklagede er berettiget til at kræve salær, da der ikke blev oprettet en skriftlig formidlingsaftale som anført i lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3.

Vedr. køb af (..2..)

Det blev i august 2008 aftalt, at indklagede skulle repræsentere klager, herunder være klager behjælpelig med finansiering af købesummen, selv om indklagede også repræsenterede sælger. Dette strider mod bestemmelsen i lov om omsæt-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ning af fast ejendom § 15, stk. 4. Betinget købsaftale blev indgået primo september 2008.

Det blev endvidere aftalt, at indklagede skulle berigtige handlen. Klager husker ikke, om den aftale blev indgået samtidig med købsaftalens underskrift eller kort derefter.

Klager havde i efteråret 2008 den klare opfattelse, at indklagede sørgede for hjemtagelse af nye lån som skitseret i købsaftalen.

Imidlertid konstaterede klager til sin store overraskelse primo 2009, at indklagede egenhændigt og uden klagers viden havde bedt xxbanken i Aalborg om at formidle lånesagerne. Dette betød tilsyneladende en række yderligere finansieringsomkostninger for klager.

Klager var stillet i udsigt, at finansieringsomkostningerne vedr. kreditforeningslånet udgjorde 8.893,77 kr., hvilket svarer til de i købsaftalen på side 11 anførte 10.193,77 kr., der skal reduceres med 1.300 kr., da tinglysningsafgiften kun udgør 2.000 kr. og ikke 3.300 kr. som anført i købsaftalen. Endvidere var klager stillet i udsigt, at finansieringsomkostningerne vedr. sælgerpantebrev udgjorde 24.200 kr., jf. købsaftalens side 13. Finansieringsomkostningerne skulle dermed udgøre ca. 31.000 kr.

De faktiske finansieringsomkostninger udgjorde i stedet følgende:

Lånesagsgebyr, kurtage til Nykredit, jf. låneafregning af 19. januar 2009	4.884,64
Tinglysningsafgift mv. jf. låneafregning af 14. januar 2009 fra Dansk Bolig Finansiering	12.200,00
Yderligere omkostninger vedrørende finansieringen ifølge indklagedes faktura nr. 1637 af 21. januar 2009 (13.200+13.000+5.000)	<u>31.200,00</u>
I alt	48.284,64

De faktiske finansieringsomkostninger oversteg de købsaftalen oplyste med 25.190,87 kr. Indklagede har efterfølgende tilbagebetalt 11.200 kr. hvorfor beløbet nu udgør 13.990,87 kr.

Indklagede har bl.a. anført, at han har erkendt, at han ved udarbejdelse af salgsprovenuet til klager begik en fejl ved at angive en forkert kurs for indfrielse af lånene. Indklagede tilbagebetalte derfor 30.000 kr. til klager.

Klager underskrev formidlingsaftale den 25. august 2008, hvorfor indklagede ikke skal fortabe retten til sit salær.

Vedr. køb af (..2..)

Klager underskrev begge lånetilbud den 19. september 2008. xxbanken blev bedt om at sørge for hjemtagelsen den 19. december 2008 efter 6 ugers diskussion med sælgers pengeinstitut om garantistillelse over for klagers långivere. Da der er 3 måneder mellem disse to handlinger, kan indklagede ikke i september måned oplyse om handlinger i december måned.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede oplyste klager om klagers mulighed for at antage advokat i forbindelse med købet. Indklagede opfordrer altid købere til at søge egen rådgivning, ligesom de bliver informeret om, at indklagede kun påtager sig opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forhold til en køber i en sag, hvor indklagede forestår salget på vegne af sælger.

Det er ikke rigtigt, at klager ikke var bekendt med at der var hyppig kontakt med alternative pengeinstitutter m.fl. om garantistillelse. Klager var under hele processen bekendt med problematikken, ligesom klager selv foretog flere opkald til Handelsbanken i perioden frem til tinglysning af pantebreve og frigivelse af provenu.

Ved en fejl er der opkrævet tinglysningsafgift på 11.200 kr. to gange. Beløbet er betalt til klager. xxbankens gebyr på 5.000 kr. var et nødvendigt gebyr, idet klageres egen bank ikke kunne være behjælpelig med hjemtagelse af lån.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet kan ikke behandle klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag. Nævnet tager derfor ikke stilling til den del af klagen, der vedrører størrelsen af indklagedes vederlag eller til salærfortabelse.

Klagers salg af (..1..)

Klagepunkt 1 – formidlingsaftale

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10 skal aftale om formidlingsopdrag være skriftlig og skal indeholde en række nærmere oplysninger.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen blev sat til salg hos indklagede i maj 2008. Formidlingsaftalen mellem klager og indklagede blev først underskrevet den 25. august 2008, hvilket var samme dag, som klager underskrev købsaftalen. Indklagede har ikke angivet nærmere begrundelse herfor.

3 medlemmer udtaler:

En skriftlig formidlingsaftale skal sikre, at forbrugeren har indsigt i, hvad opdraget omfatter, og det følger heraf, at en skriftlig formidlingsaftale skal indgås uden ugrundet ophold efter, at ejendommen er sat til salg hos ejendomsmægleren. Dette er ubestridt ikke sket i denne sag, og indklagede har ikke givet en nærmere begrundelse for, hvorfor skriftlig formidlingsaftale først blev indgået flere måneder efter, at ejendommen blev sat til salg hos indklagede og samme dag, som købsaftalen blev underskrevet. Indklagede ejendomsmægler har herved overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1.

1 medlem (ejendomsmægler Arne Kjær) udtaler:

Ejendomsmægleren fortaber retten til salær, hvis formidlingsaftalen ikke opfylder kravet i lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1. Dette medlem finder ikke, at det kan udledes af denne bestemmelse, at formidlingsaftalen skal udarbejdes på et bestemt tidspunkt efter, at ejendommen er sat til salg hos mægleren,

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

hvorfor dette medlem stemmer for at frifinde den indklagede ejendomsmægler for dette klagepunkt.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Klagepunkt 2- fejlberregning af salgsprovenu

Lov om omsætning af fast ejendom § 20 definerer, at der ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

Nævnet lægger til grund, at indklagede medtog pantebrevene i salgsprovenuet til en forkert kurs. Nævnet finder derfor, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 20. Indklagede har erkendt fejlen og har betalt erstatning. Nævnet pålægger derfor ikke sanktion for denne overtrædelse.

Klagepunkt 3- opsigelse af klagers lån

Det findes ikke godtgjort, at der skulle være indgået en aftale mellem klager og indklagede om, at indklagede skulle forestå opsigelsen af klagers lån, hvorfor indklagede frifindes for dette klagepunkt.

Klagers køb af(..2..)

Klagepunkt 4- berigtigelse af handel for klager

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1, må ingen være formidler for begge parter i samme handel.

Efter indgåelse af bindende købsaftale, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom, kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handelens berigtigelse, jf. samme lovs § 15, stk. 4.

Klageren kan ikke huske, om aftalen om berigtigelse af handlen blev indgået med indklagede før eller kort efter underskrift på købsaftalen. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at indklagede for så vidt angår udarbejdelse af skøde m.v., har handlet i strid med lovens § 15, stk. 1, hvorfor indklagede frifindes for dette klagepunkt.

Klagepunkt 5 – bistand til købers finansiering

Nævnet finder ikke, at indklagede ved sin bistand til klager i forbindelse med indhentelse af finansieringstilbud og dertil knyttede ekspeditioner har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 15, hvorfor indklagede frifindes for dette klagepunkt.

Klagepunkt 6 – finansieringsomkostninger

Nævnet finder ikke, at de i købsaftalen anførte omkostninger til finansiering afviger væsentligt fra de reelle finansieringsomkostninger, idet forskellen reelt udgør ca. 5.800 kr. Nævnet finder det godtgjort, at klager har været eller burde have været bekendt med, at det var nødvendigt at inddrage en anden bank i lånehjemtagelsen, da klagers egen bank ikke ville medvirke. Gebyret til xxbanken findes rimeligt.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder således ikke, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik på dette punkt, hvorfor indklagede frifindes for dette klagepunkt.

Sanktion

2 medlemmer:

For klagepunkt 1 pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 10.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

1 medlem (Forbrugerrådets repræsentant, Rasmus Kjeldahl):

For klagepunkt 1 pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

1 medlem (ejendomsmægler Arne Kjær):

Indklagede ejendomsmægler frifindes for klagepunkt 1.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at indklagede ejendomsmægler pålægges en bøde på 10.000 kr.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar, hvorfor ejendomsmæglervirksomheden DD under konkurs frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, pålægges en bøde på 10.000 kr.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD under konkurs frifindes.

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

Lone Bach Nielsen