

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 225 – 2013

Boligselskabet YY

mod

Indehaver ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler AA

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden ZZ

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 14. juni 2013 har Boligselskabet YY indbragt ejendomsmæglerne BB og AA samt ejendomsmæglervirksomheden ZZ for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med Lovbekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligloven), § 6, stk. 10, Boligselskabet YY's vedtægter § 18 og dermed god ejendomsmæglerskik ved ikke at videredeponere 46.270 kr. fra køberen af ejendommen til klageren.

Sagen blev ved en fejl afvist den 27. august 2013. Da nævnet blev opmærksomt på fejlen, blev det meddelt til parterne, at sagen genoptaget den 20. januar 2014.

Sagens omstændigheder:

De indklagede havde forestået salget af en andelsbolig på vegne af et dødsbo og havde i den forbindelse modtaget købssummen fra køberen af ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager er en andelsboligforening.

Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter § 18:

[....]

"Køber skal indbetale overdragelsessummen til foreningens bestyrelse/administrator, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen/administrator er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde 20 % af overdragelsessummen til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde 20 % af overdragelsessummen til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling er restbeløb skal ske senest 3 uger efter overtagelsen."

Andelsboligloven § 6, stk. 10 (tidligere stk. 7), lyder:

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Inden afregning efter 1. pkt. skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a vedrørende den pågældende andel. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden ugrundet ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.

Det følger af Bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler (Deponeringsbekendtgørelsen), § 11, at bekendtgørelsens regler om købers deponering og garantistillelse gælder for både ejendomsformidlere og erhvervsmæssige udbydere af fast ejendom.

Klager har efter klagens indgivelse til disciplinærnævnet fået sit tilgodehavende tilbage med hjælp fra sælger, men klager har valgt at fastholde klagen.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har i en tilsvarende klage udtalt kritik over, at indklagede ikke havde overholdt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Parternes bemærkninger:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager: Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke havde sørget for en videredeponering til andelsboligforeningen og derfor har påført foreningen et tab på 46.270 kr.

Beløbet i strid med reglerne var blevet modregnet i dødsboets salæromkostninger.

Indklagede mangler kendskab til andelsboligforeningers virke og nødvendigheden af at overholde foreningernes vedtægter.

Klager har endvidere anført, at indklagede har nægtet at have et ansvar eller intentioner om at betale det manglende deponerede beløb.

Der var ikke tale om en ekstra sikringsakt. Klager havde kontaktet dødsboet alene for at forsøge at få beløbet hurtigere, selvom foreningen ikke var forpligtet til det.

Foreningen er selvadministrerende, og dermed ikke er en professionel part.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at virksomhedens fremgangsmåde var helt sædvanlig, og at det var helt normalt, at indklagede beholdt det deponerede beløb og afregnede deres tilgodehavende i det deponerede. Det er almindelig kutyme, når der er "plads" mellem eventuel gæld i andelsbeviset og købesummen.

Indklagede havde ikke hørt fra klageren i 3 måneder, og havde derfor var lukket sagen.

Klageren er selvadministrerende.

Indklagede var ikke opmærksom på, at køberen alene havde deponeret 685.083 kr. til klagerens konto. Da indklagede ikke havde andre oplysninger, gik indklagede ud fra, at klageren havde afregnet hele købesummen med dødsboet.

Indklagede har betragtet kravet rettet mod sig som en ekstra sikringsakt, for det tilfælde at boet ikke tilbagebetalte det fejlagtigt udbetalte beløb.

Der var meget kort tid mellem købsaftalens indgåelse den 17. januar 2013 og overtagelsen af lejligheden den 15. februar 2013. Oplysningerne om foreningens administrator først forelå den 1. februar 2013.

Dødsboets advokat havde ikke indvendinger imod, at første del af købesummen blev deponeret hos indklagede.

Afslutningsvist har indklagede anført, eventuelle fejl beror på klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Efter § 6, stk. 10 i andelsboligloven, skal hele købesummen indbetales til andelsboligforeningen. Ejendomsmægler kan ikke modregne sit salær inden denne indbetaling til foreningen.

Indklagede har ikke sat sig tilstrækkeligt ind i andelsboligforeningens vedtægter eller andelsboligloven, og indklagede har ikke sørget for den påkrævede videreponering i medfør af såvel foreningens vedtægter som andelsboligloven.

Nævnet finder således, at indklagede ved at opstille egen fremgangsmåde og ved ikke at videreponere 46.270 kr. fra køberen af ejendommen til klageren har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har samtidig udsat parterne for en ikke ubetydelig risiko for formuetab.

Der er i sagen klaget over tre parter: ejendomsmægler BB og ejendomsmægler AA samt ejendomsmæglervirksomheden ZZ.

Således som sagen foreligger oplyst har ejendomsmægler BB og ejendomsmægler AA optrådt på egne vegne, og der er ikke oplyst noget om, at deres fejlagtige handlinger, skyldes instruks eller manglende instruks fra ejendomsmæglervirksomheden ZZ.

Som følge af dette pålægges indklagede indehaver og ejendomsmægler, BB og ejendomsmægler AA hver en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede indehaver og ejendomsmægler, BB samt ejendomsmægler AA, tildes hver en bøde på 10.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg