

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 229 – 2013

AA v/ advokat BB

mod

Ejendomsmægler JJ

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 12. juli 2013 har AA v/ advokat BB indbragt ejendomsmægler JJ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 14, 16, stk. 1, og god ejendomsmægleretik ved at beholde et pengebeløb i salær i henhold til formidlingsaftale, samt om hvorvidt en tidligere købsaftale blev annulleret. Derudover drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede skulle sørge for sikkerhed for restkøbesummens betaling før overdragelsen af nøglerne til ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Klager og indklagede indgik en formidlingsaftale om salg af klagers ejendom, Eskemosevej 16, Kettinge, og en salgsopstilling blev udarbejdet den 1. juli 2009. Salæret var her aftalt til 35.600 kr.

Det fremgår af aftalens pkt. 9:

"Såfremt der efter aftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden registreret formidlers medvirken, tilfalder der ligeledes ejendomsmægleren vederlag, dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde ejendomsmægleren ude."

Den 4. august 2009 underskrev klager en købsaftale med overtagelsesdag den 1. september 2009.

Den 28. august 2009 underskrev klager en allonge (tillæg) til købsaftalen, hvoraf det fremgik, at klager gav indklagede tilladelse til at overdrage nøglerne til ejendommen samme dag, selvom købsaftalen ikke var opfyldt vedrørende den kontante betaling,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

og at der ikke var udfærdiget eller underskrevet skøde. Køberne havde frist frem til 1. december 2009 til at underskrive et betinget skøde.

I allongen var der endvidere oplyst følgende vedrørende købesummens betaling:

"1. Det er aftalt med sælger at køber kan få overdraget nøgler til ejendommen i dag d. 28. aug. 09. Sælger og køber er bekendt med at købsaftalen ikke er opfyldt vedrørende den kontante betaling udover over den erlagte deponering på kr. 36.000,-

Der er heller ikke udfærdiget og underskrevet skøde.

2. Sælger har betinget at nøgler kan udleveres på betingelse af at køber opfylder følgende:

Køber tiltræder betinget skøde senest 1. dec. 2009. Den kontante købspris på kr. 698.000,- betales således:

Deponering kr. 36.000

Optagelse af størst muligt realkreditlån/lån med et netto provenu på ca. 400.000,-

Restkøbesum finansieres ved udstedelse af sælgepantebreve. Kurs 90. Rente 6 %. Afdrag 1%. Max løbetid 20 år-

Købesum forrentes fra overtagelsesdagen d. 1.9. 2009.

[....]"

Køberne ved CC overførte en udbetaling på 36.000 kr. til indklagedes konto.

Den 1. september 2009 sendte indklagede sin opgørelse over vederlag til klager.

Den 18. september 2009 modtog indklagede en bekræftelse på, at køberne havde tegnet en ejerskifteforsikring fra DD Forsikring.

Den 28. oktober 2009 skrev købernes rådgiver, EE, en mail til køberne og bad dem betale 18.000 kr. til dækning af omkostninger, stempel mv. Købernes rådgiver oplyste, at han ville arbejde videre med finansiering men foreslog, at de skulle se tiden an, før de intensiverede finansieringsbestræbelserne.

Enholdsvis den 7. og den 9. november 2009 underskrev klager, køberne, købernes rådgiver og indklagede et betinget skøde. Der fremgår heraf bl.a., at køberne skulle betale rente + 1.000 kr. pr. md. til nedbringelse af restkøbesummen fra den 1. oktober 2009.

Den 1. juli 2010 var den endelige frist for køberne til at betale restkøbesummen på 450.000 kr. finansieret ved et realkreditlån.

Den 11. februar 2010 havde køberne stadig ikke betalt den resterende del af købesummen, og klagers advokat sendte derfor et brev til køberne, hvori han gjorde opmærksom på dette og spurgte, hvornår køberne kunne fraflytte ejendommen. Advokaten gav dog køberne en mulighed for at dokumentere, at de allerede havde betalt, og gav dem en frist på 10 dage til at bringe tingene i orden.

Den 16. marts 2010 rykkede klagers advokat indklagede for et deponeringsbeløb på 100.000 kr., samt for dokumentation til sikkerhed for betaling af restkøbesummen, og advokaten gav samtidig indklagede frist til 1. april til at dokumentere og afklare situationen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der er ikke fremlagt dokumentation i sagen, for at det var aftalt, at der skulle erlægges 100.000 kr. i depositum.

Den 23. marts 2010 lovede købernes rådgiver, EE, indklagede, at han ville rykke køberne for betaling af ejendomsskat. Rådgiveren tilføjede, at [bank] havde meddelt køberne ved CC, at køberne nu kun manglede realkreditselskabets accept af handlen, samt at realkreditselskabet udbad sig en ajourføring af tilstandsrapporten.

Den 28. marts 2010 fik klager tilsendt en faktura for tilstandsrapport, som var udført 26. marts 2010.

Den 9. april 2010 indgik klager en ny købsaftale med samme købere. Aftalen blev formidlet af FF. Det fremgik af denne købsaftale, at køberne allerede beboede den handlede ejendom.

Den gamle købsaftale med indklagedes logo, navn mv. blev genbrugt, dog med både maskinskrevne og håndskrevne ændringer og tilføjelser, og der blev i aftalen henvist til tilstandsrapporten fra den første købsaftale.

Overtagelsesdatoen var i henhold til denne senere købsaftale 1. maj 2010.

Klager havde indgået en formidlingsaftale med FF, som ikke er registreret ejendomsmægler. Det fremgik af formidlingsaftalen, at FF's salær var 40.000 kr.

Klager havde angiveligt fået oplyst, at indklagede havde overdraget sin virksomhed til ham, samt at det ikke var lykkedes for indklagede at skaffe finansiering.

Det fremgår ikke af CVR-registret, at virksomheden er overdraget.

Den 15. april 2010 sendte klagers advokat et brev til indklagede og meddelte, at handlen af 4. august 2009 var annulleret, da køberne ikke havde overholdt betingelserne i købsaftalen.

Der er i sagen ikke dokumentation for, at handlen gik tilbage i henhold til annulationen. Det fremgår derimod af CPR-registret, at køberne har beboet ejendommen siden 31. august 2009.

Den 11. juni 2010 blev skødet lyst endeligt.

Den 17. august 2010 sendte FF en angivelig faktura til klager, hvoraf det fremgik, at han havde modtaget 17.500 kr. af købernes deponering fra annulleret/tidligere handel af JJ. Det fremgik også, at FF's salær var 42.000 kr.

Denne faktura var adresseret til GG, [adresse], [by], men adressen var streget ud med blyant, og navnet AA var skrevet i hånden.

Datoen 14/4 var tilføjet med håndskrift over den maskinskrevne dato.

Den 28. marts 2011 sendte FF en ny faktura, denne gang til klagerens mand. Denne faktura var meget lig den første faktura og havde samme fakturanummer, 511, dog stod det angivet, at salget af ejendommen var sket i marts 2010, og oplysningen om,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

at det modtagne beløb på 17.500 kr. stammede fra tidligere handel af indklagede, var ikke gentaget.

Det følger af købsaftalen, pkt. 11:

"11. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Standardvilkår

[...] Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. [...]

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle bestemmelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt*
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt*
- de køberen påhvilende handelsomkostninger være betalt eller deponeret*
- køber have signeret skøde, pantebreve og gældsovertagelseserklæringer*

[...]

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber.[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har ved sin advokat bl.a. anført, at da den første handel blev annulleret, manglede indklagede at tilbagebetale forskellen mellem de 36.000 kr., som køberne havde indbetalt til indklagedes konto, og de 17.500 kr., som FF havde modtaget fra indklagede, i alt 18.500 kr.

Indklagede havde endvidere ikke sørget for, at køberne havde stillet sikkerhed for restkøbesummens betaling.

Indklagede fik nøglerne i forbindelse med indgåelse af kommissionsaftalen. Det var indklagede, der udleverede nøglen til ejendommen. Klager havde været overrasket over, at køberne var flyttet ind uden forudgående aftale.

Klager modtog aldrig en afregning for de indbetalte 36.000 kr. fra indklagede.

Indklagede har overdraget sin virksomhed til FF, der drev forretning fra samme forretningssted, som indklagede havde haft, og omverdenen opfattede FF som ejendomsmægler.

Grunden til, at klager har været længe om at indgive klagen, er, at klager har forsøgt uden held at få sine penge via forsikringsselskaber.

Klager mødte FF på indklagedes kontor. Klager berettede om problemerne med den manglende finansiering. FF tilbød klager at forsøge at få finansieringen på plads. Det accepterede klager, og det lykkedes for FF.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har siden fået sin købesum.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klagen i sin helhed bør afvises. Handlen med køberne blev ikke annulleret.

Handlen var en kontanthandel, og køberne skulle selv fremskaffe finansiering.

Indklagede har i den forbindelse henvist til købsaftalens pkt. 11, hvorefter det var sælgers ansvar at påtale, hvis køberne ikke havde opfyldt købsaftalens betingelser vedr. deponering og garanti.

Når disse betingelser ikke blev opfyldt, var det udtryk for, at klager selv valgte at fravige købsaftalen.

Udbetalingen var 36.000 kr., og restkøbesummen på 662.000 kr. var garanteret ved en bankgaranti. Sælgerne var orienteret om, at køberne ville få økonomisk hjælp fra deres familie til køb af ejendommen.

Sælgerne havde selv accepteret længere frist til betaling af restkøbesummen. Købernes bankrådgiver tilkendegav den 19. april 2010, at banken tiltrådte en bankgaranti.

Den 3. maj 2010 blev garantien afløst af en deponering på 662.000 kr. på sælgers konto.

Den kontante betaling skulle ske senest den 1. juli 2010. Betalingen var på plads inden da, og efter tinglysningen af skødet den 11. juni 2010, blev der optaget et realkreditlån ved bankens hjælp.

Købesummen blev betalt i henhold til købsaftalen, og køberne har boet på adressen siden den første aftalte overtagelse af ejendommen den 1. september 2009.

Den 1. september 2009 tegnede køberne en ejerskifteforsikring.

Indklagede har oplyst, at han aldrig har fået udleveret nøglerne af sælger til brug for fremvisninger, idet sælger selv sørgede for at åbne ejendommen for fremvisninger. Indklagede var alene budbringer ved den endelige overdragelse af nøglerne.

Indklagede har ligeledes anført, at det var hans virksomhed og ikke ham personligt, der havde indgået aftaler med klager.

Indklagede har særligt anført, at klager ikke har fremlagt dokumentation for, at han skulle have overført penge til FF.

Indklagede har bestridt, at hans virksomhed uretmæssigt skulle have beholdt indbetalt beløb vedrørende handlen.

Indklagede har ligeledes bestridt, at han ikke skulle have sendt en afregning for de indbetalte 36.000 kr. Indklagede har fremlagt en faktura herom af den 1. september 2010.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at han skulle have overdraget sin virksomhed til FF. Virksomheden var ejet af indklagede frem til ophør i 2010.

Klagers advokats brev af 11. februar 2010 beviser, at den oprindelige handel blev opfyldt, da køberne fik lov til at forblive på ejendommen.

Desuden har køberne på intet tidspunkt krævet deres udbetaling retur.

Det var indklagedes arbejde og indsats, der førte til salget af klagers ejendom, og han havde derfor retten til sit salær, og havde dermed ret til at beholde de 36.000 kr., som var deponeret på virksomhedens konto.

Den nye aftale havde alene det formål at afskære indklagedes ret til honorar. Indklagede har dertil henvist til formidlingsaftalens pkt. 9.

FF er ikke registreret ejendomsmægler, og han er ikke medlem af EL, sådan som det fremgik af den salgsopstilling på indklagedes papir, som FF havde anvendt.

FF havde anvendt kopi af både indklagedes formidlingsaftale og indklagedes købsaftale som grundlag for sine aftaler. Købsaftalen havde således stadig indklagedes sagsnummer og firmanavn på.

Fremmøde i nævnet

Klagers mand, HH, har den 4. marts 2015 haft fremmøde i nævnet og har bl.a. forklaret kort om sagens hændelsesforløb.

Klagers mand, HH, har forklaret, at indklagede ikke havde levet op til sine forpligtelser, og at klager derfor havde ret til at få et beløb retur.

Klager havde betalt salær til FF.

Klagers mand medgav, at indklagede dog havde fundet køberne.

Indklagede ejendomsmægler, JJ, har den 10. juni 2015 haft fremmøde i nævnet og har bl.a. forklaret kort om sagens hændelsesforløb.

Primo 2010 fandt indklagede ud af, at FF talte med klagerne og siden indgik en ny købsaftale med dem. Indklagede afbrød derefter samarbejdet med FF.

Der var ikke andre interesserede købere til ejendommen, og indklagede gik ud fra, at det var årsagen til, at klagerne holdt fast i køberne, og at der den 27. august 2009 blev lavet en allonge om overdragelse af ejendommen. Allongen var ikke underskrevet af sælger, da disse var i [by] og ikke kunne komme ned til [by].

Indklagede oplyste, at der ikke havde været et salg af hans virksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

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

Klager har klaget over manglende tilbagebetaling af salær på 18.500 kr. grundet annullation af købsaftale og manglende sikkerhed for restkøbesummens betaling før overdragelsen af nøglerne til ejendommen.

Klager har ikke fremlagt bevis for, at indklagede har overdraget sin virksomhed til FF.

Nævnet ser sig ikke i stand til at vurdere FF's mulige rolle i sagen.

Herefter, og idet handlen blev gennemført, har indklagede ret til det aftalte salær, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 11, stk. 1, nr. 2, og købsaftalens pkt. 9.

Nævnet lægger til grund, at der var tale om en kontanthandel, samt at det var købernes rådgiver, EE, der forsøgte at opnå finansiering på vegne af køberne. Indklagede havde ikke fået denne opgave.

Af allongen fremgik det, at klager gav indklagede tilladelse til at overdrage nøglerne til ejendommen. Den var underskrevet af den ene af køberne, men ikke af sælger.

Indklagede hævder, at han overdrog nøglerne til køberne efter aftale med sælger, men det er ikke dokumenteret, at det skete, før restkøbesummen var betalt eller sikret, eller at finansieringen i øvrigt var i orden.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 14, skal en formidler i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, og herigennem sikre, at der foreligger det fornødne grundlag for indgåelsen af en betryggende købsaftale.

En ejendomsmægler skal sørge for, at der er behørig sikkerhed for restkøbesummens betaling, før nøglerne og dermed ejendommen må overdrages. Dette gælder også, selvom der er tale om en kontanthandel.

I nærværende sag har indklagede formentlig søgt at få handlen til "at glide", men indklagedes handlinger er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede burde have undersøgt købernes økonomiske formåen eller bedt køberne fremskaffe dokumentation i form af f.eks. køberbevis, tilsagn fra bank og/eller realkreditselskab.

Indklagede har således ikke tilvejebragt det fornødne grundlag for indgåelsen af en betryggende købsaftale og har dermed ikke draget omsorg for sin opdragsgivers behov. Nævnet finder derfor, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, §§ 14 og 16, stk. 1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samlet finder nævnet således, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der hviler et personligt ansvar for en ejendomsmægler, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29, stk.3.

Som følge af dette tildeles indklagede, JJ, en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, JJ, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg