

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 247 – 2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler EE
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 27. november 2013 har AA indbragt ejendomsmægler EE 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, §§ 6, 9, 13, stk. 1, 1.pkt., 14, 15, stk. 2, og 16, stk. 1, og Bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler (Deponeringsbekendtgørelsen), § 14, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at sørge for fyldestgørende berigtigelse af en ejendomshandel, således at klager blev frigjort for hæftelser på sin ejendom, efter den var blevet solgt, ved ikke at sørge for at en del af udbetalingen blev deponeret på en særskilt bankkonto og ved tilsyneladende at være formidler for både køber og sælger i samme ejendomshandel.

Sagens omstændigheder:

Den 25. april 2010 solgte klager sin ejendom [adresse], [by], ved en betinget købsaftale.

Overtagelsen var aftalt til den 1. juni 2010.

En af betingelserne var, at køberne, der ikke var danske statsborgere, fik Justitsministeriets godkendelse til erhvervelsen.

Købsaftalens pkt. 16 indeholdt bl.a. følgende afsnit:

"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår"

Rådgiverforbehold:

Køber af ejendommen er gjort opmærksom på at ejendomsmæglervirksomheden BB A/S ikke er købers rådgiver i nærværende

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

handel. Købsaftalen er derfor underskrevet af køber med forbehold for egen advokat / rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være fremsat den 28.04.2010 klokken 15.00. Fremkommer der ingen indsigelser er købsaftalen gældende for køber.

Kreditforeningsgodkendelse:

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at kreditforeningen godkender købers økonomi i forbindelse med handlen. Indsigelser vedr. købers økonomi skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest d. 28.04.2010. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 16.00, er handlen bindende, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[....]

Underskudshandel:

Nærværende ejendom kan ikke sælges til en pris, som giver fuld dækning til alle panthavere. Handlen er derfor betinget af, at samtlige tinglyste panthavere i ejendommen giver deres samtykke til handlens gennemførelse, herunder til forlods afholdelse af de sælger påhvilende omkostninger i forbindelse med handlen. Sælgers ejendomsmægler fremsender umiddelbart efter parternes underskrift af nærværende købsaftale en kopi af denne til alle panthavere med henblik på at få deres accept. Såfremt køber ikke senest d. 04.05.2010 har fået meddelelse om, at alle nødvendige accepter foreligger, bortfalder handlen.

Panthaverne dækkes ind i prioritetsorden.

[....]"

Købsaftalen indeholdt således bl.a. et forbehold for, at købers realkreditselskab, BB, godkendte købernes økonomi til købet af ejendommen. Denne godkendelse skulle foreligge senest den 4. maj 2010.

Der foreligger ikke dokumentation i sagen for, at indklagede har modtaget dette tilsagn.

Der foreligger heller ikke dokumentation fra et pengeinstitut, om at køberne havde stillet bankgaranti for restkøbesummens betaling.

Det var ligeledes en forudsætning for aftalen, at sælgers realkreditselskab, DD, skulle give samtykke til, at handlen kunne gennemføres, på trods af at handlen gav underskud, dvs. ejendommen ikke blev solgt til en pris, der dækkede alle panthaveres tilgodehavender.

Der foreligger ikke dokumentation i sagen for, at indklagede har modtaget dette samtykke.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår af købsaftalen, at der skulle erlægges en udbetaling på 200.000 kr. Der foreligger ikke dokumentation i sagen for, at denne betaling er sket.

Der foreligger ikke dokumentation i sagen for, at indklagede har deponeret den del af udbetalingen, der overstiger 7 % på en særskilt konto i et pengeinstitut, hvis indklagede modtog betalingen.

I denne handel udgjorde 7 % 101.500 kr.

Det fremgår af købsaftalen, at køber skulle betale for bl.a. tinglysning og berigtigelse.

I perioden 19. august 2011 til 1. september 2013 lovede indklagede 6 gange, at handlen snarest ville være endelig.

Skødet blev tinglyst første gang den 22. oktober 2012.

Den 30. maj 2013 skrev indklagede til klager, at der snart lå endeligt skøde klar til underskrivning med notering af ejerskifte.

Den 26. juni 2013 iværksatte indklagede, at køberne til klager betaler et beløb, en slags leje, svarende til ydelserne på klagers realkreditlån. Således holdes klager skadesløs for så vidt angår sin gæld til sit realkreditselskab, DD.

Den 4. juli 2013 oplyste indklagede, at indbetaling på lånet var registreret, således at gældsovertagelsen var endelig. Indklagede ville sørge for, at køberne overtog gælden.

Handlen er stadig ikke endelig ved klagens indgivelse til nævnet, og klager er således ikke frigjort for hæftelsen på ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at handlen mangler overskødning, og at den manglende berigtigelse af handlen, herunder finansiering, har den konsekvens, at han ikke kan købe en anden ejendom, da han stadig hæfter for den solgte ejendom.

Indklagede:

Indklagede, der er medindehaver af ejendomsmæglervirksomheden BB A/S, [by], har fravalgt at sende sine bemærkninger eller andet trods seks henvendelser fra nævnets sekretariats side.

Nævnets bemærkninger:

Nævnets sekretariat rettede telefonisk henvendelse til indklagede, efter indklagede ikke havde reageret på hverken fremsendelse af klagen eller på en påmindelse. Indklagede oplyste, at han ikke havde modtaget klagen, men kun rykkeren, og han havde derfor afventet, at klagen ville blive sendt til ham. Sekretariatet bad derfor om indklagedes mailadresse til brug for endnu en fremsendelse. Det viste sig, at det var samme mailadresse, som klagen oprindeligt var sendt til af klagers advokat. Det er samme adresse, der fremgår af indklagedes forretnings hjemmeside. Klagen blev derfor genfremsendt til denne mailadresse. Sekretariatet har på intet tidspunkt

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

modtaget meddelelse om, at mail ikke var leveret. Sekretariatet har haft yderligere to telefonsamtaler med indklagede med opfordring om, at indklagede sendte sine bemærkninger, senest bad indklagede om yderligere frist til 3. september 2014, hvilket sekretariatet indvilligede i. Indklagede har ikke sendt sine bemærkninger.

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 6, skal en rådgiver vurdere forbrugerens økonomiske formåen. Heri ligger, at rådgiveren skal foretage den fornødne økonomigennemgang og vurdere forbrugerens kreditværdighed samt rådgive på baggrund af forholdene på finansieringsmarkedet.

Ifølge lovens § 9 skal en formidler drage omsorg for begge parter interesser.

Ifølge lovens § 13, stk. 1, 1.pkt., skal formidleren rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Ifølge lovens § 14 skal en formidler i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, og herigennem sikre, at der foreligger det fornødne grundlag for indgåelse af en betryggende købsaftale.

Ifølge lovens § 15, stk. 2, skal formidleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser.

Ifølge lovens § 16, stk. 1, skal formidlerens rådgivning opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling.

Der foreligger ikke dokumentation for, at indklagede har sørget for at indhente et skriftligt tilsagn fra købernes bank eller realkreditselskab, om at køberne havde opnået et lån.

Nævnet lægger derfor til grund, at der ikke er stillet bankgaranti for købesummens betaling.

Der foreligger heller ikke dokumentation for, at indklagede har indhentet et skriftligt samtykke fra sælgers realkreditinstitut, DD, om at selskabet accepterede, at handlen kunne gennemføres trods underskud.

Indklagede har således ikke sikret, at klager kunne og ville få en eventuel købesum, eller at gældsoverdragelsen ville ske, før overdragelsen af ejendommen blev gennemført.

Indklagede burde have undersøgt købernes økonomiske formåen, samt undersøgt om der kunne opnås de nødvendige tilsagn fra de to realkreditinstitutter. Indklagede har

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

således ikke i tide sørget for at få afklaret spørgsmålet om købernes økonomiske formåen.

Køberne har gennem 4 år ikke kunnet opnå finansiering.

Indklagedes vurdering af økonomi og kreditværdighed har derfor været ufuldstændig, og indklagedes rådgivning af klager har været mangelfuld.

Indklagede har hermed overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, §§ 6, 14 samt købsaftalens pkt. 16.

Indklagede har heller ikke sørget for, at der forelå et anmærkningsfrit skøde, før overdragelsen af ejendommen, således at indklagede blev frigjort for hæftelserne på ejendommen.

Indklagede har således ikke varetaget sin opdragsgivers interesser eller rådgivet denne i henhold til lov om omsætning af fast ejendom, §§ 9, 13, stk. 1, og 15, stk. 2 og 16, stk. 1, og indklagede har således overtrådt disse bestemmelser.

Det følger af deponeringsbekendtgørelsen, § 14, at en ejendomsmægler højst må modtage 7 % af købesummen, dog mindst 35.000 kr. I denne handel udgjorde de 7 % 101.500 kr.

Hvis indklagede som angivet i købsaftalen har modtaget 200.000 kr. i depositum, overstiger beløbet de 7 %. Hvis indklagede ikke har indsat den restende del på en særskilt konto i købers navn, er det en overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsens § 14.

Der er i sagen ikke fremlagt dokumentation for, at indklagede har modtaget dette depositum, og nævnet kan derfor ikke tage stilling til dette spørgsmål.

Som følge af de ovenstående forhold finder nævnet, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tillægger det skærpende betydning, at indklagedes overtrædelser har haft konkrete og langvarige økonomiske følger for klager.

Nævnet pålægger indklagede ejendomsmægler, EE, en bøde på 150.000 kr.

Derudover finder fire medlemmer, at indklagede, EE, har gjort sig skyldig i så grov en forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, at der er grund til at antage, at han ikke i fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde, og at han derfor skal frakendes retten til at udøve ejendomsformidling i to år fra offentliggørelsen af denne kendelse, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 2.

Tre medlemmer (formanden og to medlemmer fra mæglerne) finder ikke, at forsømmelsen er så grov, at den i sig selv skal medføre, at indklagede skal frakendes retten til at udøve ejendomsformidling.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet pålægger indklagede ejendomsmægler, EE, en bøde på 150.000 kr. og han frakendes retten til at udøve ejendomsformidling i 2 år.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, EE, pålægges en bøde på 150.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

Indklagede ejendomsmægler, EE, frakendes retten til at udøve ejendomsformidling i to år fra offentliggørelsen af denne kendelse, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 2.

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

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse om frakendelse kan forlanges indbragt for domstolene, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 d.

Mikael Sjöberg