

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 253 – 2014

AA og BB
[Adresse]
[By]

mod

DD
[Adresse]
[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC ApS (Tvangsopløst)
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 6. december 2013 har AA og BB indbragt ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden CC ApS 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, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom (Deponeringsbekendtgørelsen), § 12, stk. 2, andet pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at forrente det beløb, som klagerne havde stillet som depositum, og som indklagede senere returnerede til klagerne efter aftalens ophævelse.

Sagens omstændigheder:

Den 13. april 2010 indgik klagerne en købsaftale om et projekt på en ejendom. Det vil sige, at ejendommen var købt på projektstadiet og først skulle bygges efterfølgende.

Klagerne stillede en bankgaranti og deponerede den 28. april 2010 50.000 kr. for købet hos indklagede.

Grundet langvarig byggeproces og store forsinkelser hævede klagerne købet den 3. juni 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. juni accepterede indklagede ophævelsen af købet.

Byggeriet blev senere gennemført.

Klagernes advokat skrev til indklagede den 13. august 2013 og bad ham om at returnere det deponerede beløb.

Den 15. august 2013 fik klagerne oplyst, efter at de havde rykket for svar flere gange, at bankgarantien var returneret til det garantistillende pengeinstitut den 12. juli 2013. Sælgernes advokat havde samme dag anmodet indklagede om at tilbageføre beløbet til klagernes pengeinstitut.

Klagerne konstaterede samme dag, at garantien på 50.000 kr. ikke var returneret.

Via indklagedes bank fik klagerne oplyst, at de 50.000 kr. i stedet var overført til indklagedes projektafdeling.

Beløbet på 50.000 kr. blev overført til klagerne den 25. september 2013, men uden at der var tilskrevet renter.

Klagernes advokat bekræftede den 30. september 2013 overfor indklagede, at beløbet var modtaget, og gjorde indklagede opmærksom på, at beløbet skulle forrentes fra 26. april 2013 og angav det manglende beløb til 13.267,78 kr.

Advokaten gentog sin anmodning den 1. november 2013.

Klagen er også rettet mod ejendomsmæglervirksomheden CC ApS, der er opløst per den 14. oktober 2013.

Parternes bemærkninger:

Klagerne: Klagerne har bl.a. anført, at de er berettiget til at få deres depositum forrentet.

Klagerne har endvidere anført, at de opfatter indklagedes manglende svar på deres henvendelser som stridende mod god ejendomsmæglerskik.

Indklagede: Indklagede har bl.a. anført, at han ikke mener, at klager er berettiget til at kræve og få renter, og slet ikke i den størrelsesorden.

Indklagede var ikke skyld i, at byggeriet ikke kom i gang.

For så vidt angår den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har indklagede lukket denne virksomhed i selskabsform og ejer den nu som enkeltmandsvirksomhed.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Det følger af deponeringsbekendtgørelsen, § 12, stk. 2, andet pkt., at hvis handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse af aftalen, skal sælger tilbagebetale depositum med tilskrevne renter.

Den 3. juni 2013 havde indklagede oplysninger om ophævelse af aftalen med anmodning om tilbagebetaling. Indklagede havde således kendskab til kravets størrelse, og der var fremsat en anmodning om betaling.

Anmodning om tilbagebetaling blev gentaget af klagerens advokat den 13. august 2013.

Indklagede skal derfor betale renter af de 50.000 kr. 30 dage fra den 3. juni 2013. Forrentningen skal ske efter renteloven, § 5, jf. § 10.

Da indklagede ikke har betalt renter af klagers depositum, har indklagede overtrådt rentelovens bestemmelser og handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, DD, en bøde på 10.000 kr.

For så vidt angår den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC ApS, findes der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, tildes en bøde på 10.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

Den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC ApS, frifindes.

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

Mikael Sjöberg