

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 275 – 2014-5494

AA og BB

mod

Ejendomsmægler LL

[Adresse]

[By]

og

CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden MM

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 19. juni 2014 har AA og BB indbragt ejendomsmægler LL, CC og ejendomsmæglervirksomheden MM 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 god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagerens depositum, efter at det stod klart, at klagerens projektlejlighed ikke blev opført.

Sagens omstændigheder:

DD udbød i januar 2012 luksuslejligheder på projektstadiet. Projektet var navngivet "EE".

Den 12. januar 2012 reserverede klagerne en lejlighed, [adresse], i [by], og indsatte den 13. januar 2012 et depositum på 150.000 kr. på DD's konto.

Indklagede, CC, oplyste, at det ville være fint, om klagerne kunne betale depositum den følgende mandag, den 16. januar 2012.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne opfattede dette som den endelige frist for betalingen.

Den 13. januar 2012 betalte klagerne depositum. De modtog ikke en kvittering for modtagelsen.

Den 30. januar 2012 underskrev klagerne en købsaftale. Sælger underskrev den 31. januar 2012.

Af købsaftalen, dateret den 31. januar 2012, fremgik det, at depositum skulle betales samtidig med aftalens underskrivelse.

Følgende fremgår af købsaftalen, § 6, stk. 2:

"Samtidig ved købsaftalens underskrift skal køber deponere hos DD på konto nr.: XXXX.XXXXXXX. Ejerlejlighedsnummer skal anføres (beløbet forrentes ikke)".

Af § 6, stk. 3, fremgår det bl.a.:

"[...]Renter af deponeringskontoen tilfalder sælger fra deponeringsdagen."

Den 1. februar 2012 sendte DD den underskrevne købsaftale, efter at den var underskrevet af sælger.

Den 5. marts 2012 modtog klagerne en mail fra ansat ejendomsmægler ved DD, FF, der var sagsbehandler for aftalen. Mailen, som vedrørte bankgarantien, havde en ny underskrift fremhævet med fed skrift:

"Fra DD til MM, herunder GG".

Derudover stod der nederst i mailen med grå skrift:

"Vi vil inden for de næste par uger, skifte navn fra DD til MM, herunder GG".

Klagerne blev ikke spurgt om deres accept af, at deres depositum blev overført til en anden virksomhed.

To år senere, den 8. maj 2014, meddelte indklagede, CC, at byggeriet ikke ville blive opført og bad klagerne oplyse en konto, hvortil deres depositum kunne returneres. Klagerne oplyste kontonummeret per mail samme dag, og indklagede, CC, bekræftede modtagelsen samme dag.

Den 18. maj 2014 rykkede klagerne indklagede, CC, for tilbagebetalingen.

Den 20. maj 2014 lovede indklagede, CC, at betalingen ville ske i samme uge, hvilket ville sige senest den 23. maj 2014.

30. maj 2014 skrev klagerens advokat til indklagede ejendomsmægler, LL, og rykkede for betaling og gav en frist på 8 dage.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne fik intet svar på denne mail.

Den 11. juni 2014 ringede klagerens advokat til indklagede virksomhed, MM, og talte med ejendomsmægler, FF, som bekræftede, at beløbet ville blive overført omgående. Advokaten fulgte opkaldet op med en mail til FF næste dag. Denne mail blev ikke besvaret.

Den 16. juni 2014 rykkede advokaten igen FF og oplyste, at han ville udtage stævning mod indklagede virksomhed, MM, hvis ikke betalingen skete næste dag. FF videresendte denne mail til indklagede, LL, samme dag.

Den 17. juni 2014 var klagerens depositum returneret.

Den 18. juli 2014 bekræftede sælger i en mail, at byggeriet ikke ville blive en realitet.

Indklagede, CC, er ikke registreret ejendomsmægler.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Indklagede, CC, lovede efter en rykker, at tilbagebetalingen ville ske inden for den pågældende uge i maj, hvilket ville sige senest den 23. maj 2014, og denne frist blev ikke overholdt.

Det samme gælder advokatens frist til den 7. juni 2014.

Heller ikke ejendomsmægler FF's løfte den 11. juni 2014, om at beløbet ville blive betalt omgående, blev overholdt.

Klagerne spurgte indklagede, CC, til forrentning af deres depositum, da de talte med ham den 8. maj 2014. Han svarede, at beløbet ikke skulle forrentes i henhold til købsaftalen.

Det var nødvendigt at hyre en advokat til inddrivelsen af deres depositum.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler, LL, har svaret på egne og på indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MMs, vegne.

På virksomhedens vegne har han bl.a. anført, at det er korrekt, at køberne blev informeret om, at det for nærværende så ud til, at projektet ikke kunne gennemføres, og at man derfor bad om et kontonummer til at returnere deponeringen til deres bank. Man gjorde dette mundtligt overfor alle købere, idet man mente, at dette var den mest korrekte måde overfor købere, hvoraf nogle af dem havde været med siden 2012.

Det er en omfattende proces at lukke et projekt ned og returnere deponeringer.

Det har heller ikke gjort sagen nemmere, at de første salg startede i DD, og at 3 banker har været involveret.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger har reelt først lukket projektet den 18. juli 2014, og han mener ikke, at sagsbehandlingen kunne have været meget anderledes.

I senere svar skriver LL følgende:

"[...] Vi var for hurtigt ude da kendelsen om projektet kom, og det beklager vi, men fakta er, at sælger først d. 15/9 tager beslutningen om at lukke projektet EE. De deponeringer der blev returneret i denne periode, skete hver gang med sælgers godkendelse, idet sælger ikke ønskede at fastholde kunderne, der for nogens vedkommende havde været med ganske længe, ligesom AA og BB."

Han ved ikke, hvad hans kollegaer har udtalt til deres købere, men sælgeren har reelt først afsluttet projektet den 18. juli 2014.

Indklagede blev først orienteret om sagen, da klagernes advokat skrev til ham, og beløbet blev returneret til advokaten inden for den angivne frist.

Indklagede og hans kolleger er kun formidlere og kan ikke tage beslutninger om, at et projekt skal lukkes.

Han er ikke medejer af MM.

HH, der ejede ejendomsmæglervirksomheden MM, overtog aktiviteterne i DD.

HH styrede virksomheden og foretog alle betalinger.

Han, LL og JJ er kun funktionærer.

"[...] dog er det min og JJ's autosationer der bruges på de 2 afdelinger som MM har. Disse bliver i øvrigt reduceret til 1 afdeling i forbindelse med HH's død."

Klagernes deponering blev overdraget fra DD til MM.

Afslutningsvist har indklagede anført, at han ikke forstår, at en kunde, som han ikke har haft kontakt til, kan klage over ham.

Nævnets bemærkninger

Indklagede skrev i deres mail af 5. marts 2012 til klagerne, at virksomheden, DD, skiftede navn til MM.

Ifølge CVR-registret er der tale om to adskilte virksomheder med forskellige cvr-numre og forskellige ejerkredse.

Indklagede, LL, og de ansatte i DD skiftede således arbejdsplads til MM.

Nævnet har forespurgt indklagede, LL, om han er daglig leder hos MM. Hertil svarede han:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Ordet Daglig leder er jo et DE fænomen, og da vi ikke er medlem af DE, bruger vi ikke den formulering. Det er JJ og jeg, der i henhold til lovgivningen lægger navn til de 2 afdelinger, men er derudover ikke involveret i ledelsen af MM."

DD har CVR nr. XXXXXXXX, DD er en P-enhed hertil,(produktionsenhed, red.).

Nævnet har forespurgt indklagede, LL, om DD blev afviklet, og LL svarede følgende:

"Der var er i ingen direkte sammenhæng i dette, på det tidspunkt aftalen med KK om udtrædelse af kæden blev lavet, men efterfølgende blev det jo sådan".

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.

Nævnet har alene taget stilling til tilbagebetaling af deposita. Nævnet har således ikke taget stilling til, om beløbet burde have været forrentet, jf. med Bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler, § 12, stk.2, 2. pkt.

Den 8. maj 2014 meddelte indklagede, CC, til klagerne telefonisk, at byggeprojektet var kuldsejlet og bad om klagernes kontonummer.

Som klagen foreligger oplyst, fortalte CC ikke, at der var en mulighed for, at projektet alligevel kunne gennemføres.

Efter at CC havde ringet og bedt om deres kontonummer, havde klagerne en berettiget forventning om, at deres depositum ville blive returneret uden ugrundet ophold.

Nævnet finder, at der må gælde samme korte frist til at tilbagebetale depositum, som forlanges ved betaling af depositum.

Klagerne måtte anmode om tilbagebetaling den 18. maj, 30. maj, 11. juni, 12. juni og 16. juni 2014, før de fik deres penge retur.

Det ikke er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at depositum ikke returneredes uden ugrundet ophold.

Der er indgivet klage over CC, LL, og MM.

Da indklagede, CC, ikke er registreret ejendomsmægler, kan nævnet ikke behandle klagen over ham personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 1, jf. stk. 3.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen ligger oplyst for nævnet, skiftede indklagede, LL, fra DD, som han var medejer af, til MM, ejet af HH. LL tog aktiviteterne omkring byggeprojektet på [adresse]/EE samt klagerens depositum med sig til MM. Klagerens depositum blev indsat på en konto i MMs navn.

Som sagen foreligger oplyst, anser nævnet indklagede, LL, for at være daglig leder i MM, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 8, stk. 5.

Indklagede ejendomsmægler, LL, har som daglig leder ansvar bl.a. for, at der eksisterer procedurer til sikring af kundernes interesser, herunder de værdier, som indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MM, har i sin varetægt.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede, LL, som medindehaver af DD ikke bad klagerne om tilladelse til overførslen af depositumbeløbet fra DD til MM.

Som sagen er forelagt for nævnet, var det alene indklagede ejendomsmægler, LL, hos indklagede virksomhed, MM, der disponerede over selskabets indeståender og den eneste, der reelt stod for returnering af deposita.

Det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at LL ikke uden ugrundet ophold tilbagebetalte klagerens depositum.

Det anses som en skærpende omstændighed, at LL ikke besvarede alle mails vedrørende returnering af deposita hverken fra klagerne eller sine medarbejdere og ikke lod andre sørge for udbetaling.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 29 a, stk. 3, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil.

Indklagede virksomhed, MM, havde ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres depositum retur uden ugrundet ophold. Herved har indklagede virksomhed, MM, ligeledes handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tillægger det skærpende betydning, at indklagede ejendomsmægler-virksomhed, MM, har indrettet sig på en sådan måde, at kun en enkelt person, LL, kan udbetale deposita.

Nævnet finder, at der er en sådan tæt indbyrdes sammenhæng mellem indklagede, LL, og indklagede virksomhed, MM, at de begge er ansvarlige.

Samlet finder nævnet, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MM, og indklagede ejendomsmægler, LL, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MM, og indklagede ejendomsmægler, LL, hver en bøde.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, LL, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk.1, og indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MM, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

Klagen afvises for så vidt angår CC.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom, § 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