

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 290 – 2014-8355

AA

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 12. oktober 2014 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden BB 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 § 9, de fastsatte standardvilkår i købsaftalens pkt. 18 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udbetalt deponerede midler på et tidligere tidspunkt og ved ikke at have sørget for dokumentation for udgifter til tredjemand.

Sagens omstændigheder:

Klageren indgik den 4. marts 2014 en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler, CC, om salg af en lejlighed på [adresse], i [by].

Den 1. maj 2014 indgik klageren en købsaftale med overtagelse den 1. august 2014. I den forbindelse deponerede køber 61.250 kr. hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB.

Parterne havde aftalt, at køber skulle betale for bl.a. berigtigelse og refusionsopgørelse, og køber gjorde brug af en advokat til dette formål.

Den 20. august 2014 forelå skødet lyst med en retsanmærkning om et ejerpantebrev. Det blev oplyst af købers advokat, at køber ville overtage pantebrevet, samt at det deponerede beløb til fordel for sælger var frigivet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Herefter rykkede klager flere gange for sit tilgodehavende hos indklagede i perioden 20. august 2014 til 26. september 2014.

Af købsaftalen pkt. 18 fremgik det bl.a.:

"Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 18.1.2. og 18.1.3. at foranledige betaling af følgende:

pantegæld, der ikke skal overtages, ejerskifte gebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen, restancer, forfalden refusionssaldo i købers favør, beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen, sælgers andel af handlens omkostninger, salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 18.1.1. hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning."

Den 9. september 2014 var retsanmærkningen blevet slettet.

Den 11. september gav købers advokat meddelelse til indklagede om sletningen, samt at der kun resterede forholdet om refusionsopgørelsen.

Samme dag accepterede klager refusionsopgørelsen.

Klagers tilgodehavende på 13.258 kr. blev udbetalt d. 26. september 2014.

Den 26. september og den 10. oktober 2014 bad klager bl.a. om dokumentation for omkostningerne til tredjemand, de såkaldte dokumentationsomkostninger.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han mener, at han fik de deponerede midler udbetalt alt for sent. Derudover manglede der dokumentation for udgifter til tredjemand og eventuel tilbagebetaling af differencen.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at opgørelse og afregning har fundet sted den 26. september 2014.

Grunden til, at der havde været ventetid på at få de faktiske omkostninger, var, at de havde en bogholder, som kun kom én gang om måneden.

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.

Efter lov om omsætning af fast ejendom, § 9, skal en erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver.

Efter lovens § 11 a, stk. 1, skal det tydeligt fremgå i opgørelsen af det endelige vederlag, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt vederlaget for den enkelte ydelse.

Der forelå anmærkningsfrit skøde den 9. september 2014, hvilket købers advokat oplyste til indklagede den 11. september 2014.
Først fra dette tidspunkt kunne det deponerede beløb frigives endeligt, og indklagede kunne foretage afregning af sit salær mv. og overføre det resterende beløb til klager.

Den 26. september 2014 foretog indklagede overførslen, og der gik således 14 dage fra frigivelsesdagen den 11. september 2014.

Nævnet finder, at indklagede burde have oplyst klager på et tidligt tidspunkt om forudsætningerne for indklagedes mulighed for at udarbejde opgørelsen. Da klager rykkede adskillige gange uden at få svar, har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler, CC, som er leder af indklagede ejendomsmæglervirksomhed BB er ansvarlig for, at man i virksomheden har indrettet sig på en sådan måde, at bogholderen kun arbejder i virksomheden en gang om måneden. Konkret har dette medført, at klageren ikke har modtaget sit tilgodehavende inden for rimelig tid.

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed frifindes.

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