

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 291 – 2014-8357

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 10. oktober 2014 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagenævnet for Ejendomsformidling udtalte i sin kendelse alvorlig kritik af ejendomsmæglerens manglende overholdelse af købsaftalens bestemmelser ved at nægte at frigive den hos virksomheden deponerede del af købesummen over for klagerne. Klagenævnet besluttede på denne baggrund at indgive sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Sagens omstændigheder:

De oprindelige klager, AA og BB, og to købere indgik aftale om køb af klagernes ejendom beliggende [adresse] i [by].

Den ene af køberne er søn af indklagede ejendomsmægler, CC.

Ejendommen havde været til salg i en periode, men den var taget af markedet. Køberne kontaktede klagerne direkte, og parterne blev enige om, at indklagede ejendomsmægler CC skulle udarbejde bl.a. salgsbudget, salgsopstilling, købsaftale og skøde.

Købsaftale blev underskrevet den 9. november 2013 med overtagelse den 1. december 2013.

Købesummen var 2.300.000 kr., og det var videre aftalt, at køber skulle deponere 115.000 kr. hos indklagede.

Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"[....]

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren forrentes ikke, Dette gælder dog ikke, hvis beløbet, der skal afregnes til sælger overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet.

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,

ejerskiftegebyr 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 pkt. 18.1.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

[....]

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover, jf. afsnit 22. Såfremt der er tinglyst anmærkninger om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 16, eller særskilt aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne herfor er opfyldt."

Der var ingen aftale om tilbageholdelse under pkt. 16.

I aftalens pkt. 14 var det endvidere angivet:

"[....]

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne i købers adkomst slettes. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav."

Det fremgår videre af købsaftalen, at der var udarbejdet tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring.

Den 9. december 2013 var skødet tinglyst.

Det er oplyst, at køber efter indflytning konstaterede, at det regnede ind ved tre vinduer.

Det er videre oplyst, at indklagede af denne årsag ikke afregnede de deponerede 115.000 kr. over for klagerne.

Det fremgik ikke af tilstandsrapporten, at der var fejl ved vinduerne.

Den 11. februar 2014 rykkede klagerne advokat indklagede for afregning af beløbet.

Indklagede udarbejdede refusionsopgørelse, hvor det deponerede beløb var medtaget, således at køberne skulle betale 84.130,89 til klagerne.

Den 18. marts 2014 skrev klagerne advokat til indklagede med meddelelse om, at refusionsopgørelsen kunne godkendes.

Indklagede afregnede dog ikke over for klagerne.

25. november 2014 havde ejerskifteforsikringen besluttet at dække skaden på vinduerne.

Parternes bemærkninger:

Klager:

De oprindelige klagere, AA og BB, har bl.a. anført, at parterne aftalte, at indklagede skulle agere ejendomsmægler, og at handlen skulle køres som en almindelig ejendomshandel.

Indklagede:

Indklagede har overfor Klagenævnet bl.a. anført, at klagerne ikke har givet fyldestgørende oplysninger.

Indklagede har bl.a. anført, at klagerne havde fortiet oplysninger om regnvand, der trængte ind ved tre vinduer.

Køberne meddelte indklagede, at indklagede ikke måtte afregne deponeringsbeløbet over for klagerne, før der var en afklaring på dette problem.

Klagerne havde fået udarbejdet diverse rapporter om ejendommen, men ingen steder var der oplyst om vandindtrængning.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede reklamerede i januar 2014 til vinduesproducenten, men fik intet ud af sin klage.

Indklagede har overfor Disciplinærnævnet bl.a. anført, at han ikke var mægler på handlen, han har alene hjulpet klagerne, da de ikke ønskede at bruge en mægler. Desuden er den ene af køberne hans søn, og han ville hjælpe denne med at berigtige handlen.

Indklagede har fundet, at sagen er bagatelagtig, eftersom han har betalt klagerens advokat 91.219 kr.

I klagenævnets afgørelse indgik der upræcise oplysninger.

Køber har tegnet ejerskifteforsikring med selvrisiko. Selvom skaden er blevet dækket, fik køberne en unødigt udgift til betaling af selvrisiko. Dette beløb burde sælgerne erstatte.

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.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved på købernes anmodning at nægte at frigive den hos ham deponerede del af købesummen over for klagerne, der var sælgere af ejendommen.

De handlinger, indklagede har foretaget, er alle kerneydelser for en ejendomsmægler, og nævnet anser ham følgelig som ejendomsmægler i denne sag.

Det fremgår af købsaftalen, at frigivelse af restkøbesummen skulle ske, når endeligt skøde var tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Indklagede var således i medfør af købsaftalen forpligtet til at frigive det deponerede beløb til klagerne, når betingelserne herfor var opfyldt. I dette tilfælde var det straks efter, at det anmærkningsfri skøde var tinglyst.

Den 9. december 2013 var skødet tinglyst, og indklagede burde umiddelbart herefter have udarbejdet refusionsopgørelsen og betalt klagerne deres tilgodehavende. Refusionsopgørelsen blev modtaget af klagerne den 7. marts 2014 og godkendt af dem.

Det fremgik af købsaftalen, at der var en mulighed for køber at tilbageholde købesummen helt eller delvist. Dog var det en forudsætning, at det i så fald fremgik af købsaftalens pkt. 16, eller at det var aftalt på forhånd.

Dette var ikke tilfældet, idet det udtrykkeligt fremgik af købsaftalen, at der ikke kunne modregnes for mangler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Selvom der måtte bestå uoverensstemmelser eller en tvist mellem klagerne og køber, var indklagede således ikke berettiget til at tilbageholde det deponerede beløb og burde have afregnet dette over for klagerne.

Nævnet finder således, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægler-skik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde.

Nævnet har ved udmålingen af bøden lagt vægt på, at tilbageholdelsen af et pengebe-løb har tilgodeset et familiemedlem.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 40.000 kr., jf. lov om om-sætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 1.

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 op-mærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler her-for.

Mikael Sjöberg