

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 305 – 2015-3469

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

Ejendomsmæglervirksomheden CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 18. marts 2015 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. Klagenævnet for Ejendomsformidling udtalte i sin kendelse alvorlig kritik af virksomhedens manglende overholdelse af købsaftalens bestemmelser ved at undlade 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:

I forbindelse med et køb af ejendommen, [adresse] i [by], på projektstadiet (kaldet AA), indbetalte klagerne den 8. juli 2014 71.875 kr. i depositum.

En betinget købsaftale var underskrevet af klagerne den 2. juni 2014.

Af aftalens § 6, stk.3, fremgik følgende:

"Garantien afløses af kontant deponering i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen. Renter af deponeringskontoen tilfalder sælger fra deponeringsdagen.

[....]".

Af aftalens § 9 om sælgeres betingelser, fremgik følgende:

"Nærværende købsaftale er fra sælgers side betinget af,

[.....]

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

- *Der er indgået bindende købsaftaler om salg af mindst 18 af de i alt planlagte 24 rækkehuse i etape I senest den 1. august 2014.*
- *[Sælger opnår de nødvendige bygge- og myndighedstilladelser herunder udstykningstilladelse til opførelse af rækkehusene.]”*

Handlen faldt bort grundet sælgerens betingelse om, at mindst 18 boliger skulle være solgt inden 1. august 2014.

Klagerne rykkede for tilbagebetalingen flere gange både telefonisk og skriftligt.

Den 29. september 2014 bad ejendomsmægler BB klagerne om deres kontonummer, og klagerne sendte det samme dag.

Den 20. oktober 2014 indbragte klagerne en klage for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 6. november 2014 rykkede klagerne og påpegede, at da købsaftalen blev indgået, forlangte indklagede, at de skulle erlægge udbetalingen med meget kort varsel.

Den 13. november 2014 lovede BB at tjekke med bogholderen, hvorfor beløbet ikke var betalt.

Den 1. december 2014 oplyste BB, at beløbet burde kunne ses på deres konto. Klagerne oplyste, at beløbet ikke var indgået.

Den 2. december 2014 var klagerens deponering returneret.

Parternes bemærkninger:

Klager: Klagerne har bl.a. anført, at de blev kastet rundt fra medarbejder til medarbejder, da de bad om at få deres penge retur. Det var kun ejendomsmægler BB, der kunne frigive beløbet.

Klagerne fandt det uacceptabelt, at de skulle vente måneder, før de kunne få deres penge retur, samt at indklagede virksomhed ikke informerede eller kontaktede dem. Det var en økonomisk belastning, at der gik så lang tid.

Klagerne var tillige utilfredse med, at deres depositum ikke var tilskrevet renter.

Indklagede: Indklagede virksomhed har bl.a. anført, at pengene ved en fejl var sendt til en anden kunde.

Nævnets bemærkninger

Denne klage har været behandlet ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, og indklagede har valgt ikke at tilføje yderligere.

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.

Der er alene indgivet klage over CC.

Disciplinærnævnet har ikke fundet grundlag for af egen drift at inddrage ejendomsmægler BB, der ifølge nævnets oplysninger var daglig leder af virksomheden, i sagen.

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede virksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum, efter at en købsaftale faldt bort.

Nævnet har valgt alene at tage stilling til den manglende tilbagebetaling af depositum. Nævnet har således ikke taget stilling til, om beløbet tillige burde være forrentet, jf. Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 22, stk.2, 2. pkt.

Det følger af Bekendtgørelse om garantistillere og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, § 9, at ejendomsmæglere, der udøver virksomhed i en ejendomsformidlingsvirksomhed sammen med virksomheden hæfter direkte og personligt for ethvert krav, en forbruger måtte have mod ejendomsmægleren, som følge af dennes udøvelse som ejendomsmægler. Mægleren vil således hæfte overfor en forbruger for det tab, der er opstået ved den manglende tilbagebetaling af depositummet.

Ansatte hos indklagede virksomhed, CC, har siden den 1. august 2014 kendt til betingelsen om, at mindst 18 solgte lejligheder skulle være solgt, ikke var opfyldt, og at projektet derfor ikke ville blive gennemført.

Klagerne havde hermed et krav fra denne dato på at få det fulde depositum retur.

Klagerne fik dog først oplysningen om, at projektet ikke ville blive gennemført, efter at de selv rettede henvendelse til indklagede virksomhed, hvorefter de flere gange anmodede om at få deres depositum tilbage.

Nævnet tillægger det derfor skærpende betydning, at indklagede ejendomsmægler-virksomhed, CC, har indrettet sig på en sådan måde, at kun en enkelt person, BB, kunne udbetale deposita.

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

I en ejendomsmæglervirksomhed skal der være etableret procedurer til sikring af kundernes interesser, herunder de værdier, som ejendomsmæglervirksomheden har i sin varetægt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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

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

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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