

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 313 – 2015-5464

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 5. maj 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB, CC og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at anføre en anslået obligationskurs og et anslået salgsprovenu i salgsbudget.

CC er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at sælge sin ejendom, [adresse] i [by].

I forbindelse med formidlingsopgaven udarbejdede indklagede ejendomsmægler BB et salgsbudget. Det fremgik af dette budget, at klager ville få et rådighedsbeløb på 310.213 kr., hvis ejendommen blev solgt til 2.650.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da klager skulle underskrive købsaftalen, viste det sig, at rådighedsbeløbet var på knapt 240.000 kr., idet det var en anden obligationskurs, der var lagt til grund for endelige beregning.

Af salgsbudgettet af den 11. juni 2014 fremgik følgende:

"[....]"

DD tager forbehold for restgæld og indfrielseskurs på inkonvertibelt rentetilpasningslån, lyst opr. kr. 2.150.000,00 til [realkreditinstitut], idet der ikke er forevist kurser ved optagelse af lånet samt seneste restgældskvittering / årsopgørelse med kontrolkode.

"Hvis et kontantlånsbaseret rentetilpasningslån er optaget er optaget til over kurs 100, vil lånet have en obligationsrestgæld, der er lavere end kontantlånsrestgælden. Forskellen mellem disse 2 beløb vil obligationsrestgælden skulle opskrives med frem til næste refinansieringstidspunkt. Det er p.t. ikke muligt elektronisk at indhente korrekte oplysninger vedr. det indestående realkreditlån, idet opskrivningsbeløbet ikke overføres elektronisk. Opskrivningsbeløbet er således ikke fratrullet i nærværende salgsprovenu, hvorfor det endelige provenu skal reduceres hermed."

Indfrielsesbeløb er anslået på grundlag af sælgers oplysninger om ejendommens lån, idet indfrielsesbeløb og kurser er anslået med forbehold for kreditors accept. Indfrielse af kontantlån er beregnet af obligationsrestgælden. Der er ikke taget hensyn til gebyr ved indfrielse af lån via pengeinstitut. Eventuelt påløbne renter på lån, der skal indfries, er ikke medregnet i budgettet.

*Kontantlånebeløbet er anslået og udarbejdet på grundlag af forannævnte salgsvilkår - samt de p.t. oplyste kurser, salærer og takster m.v. - idet senere ændringer medfører, at det kontante beløb ændres. Kontantbeløbet er endvidere afhængigt af kursniveauet på salgs- og indfrielsestidspunktet.
[....]"*

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at klager accepterede et købstilbud på 2.700.000 kr., idet han herved ville få et rådighedsbeløb på ca. 360.000 kr.

Da han anfægtede beregningen ved underskrivelsen, svarede indklagede CC, at klager blot kunne undlade at underskrive.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på CC's, ejendomsmæglervirksomhedens og egne vegne og har bl.a. anført, at klager ikke havde oplyst kontrolkoden, således at indklagede kunne indhente nyeste kreditoplysninger. Indklagede måtte derfor anslå en obligationskurs. Det fremgik på bagsiden af salgsbudgettet, at indklagede havde taget forbehold for restgæld og indfrielseskurser.

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.

Da CC ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke behandle den del af klagen, der angår ham, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder 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 sælgeren.

Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Som sagen ligger oplyst for nævnet, havde indklagede ved formuleringen af salgsbudgettet gjort klager opmærksom på, at indklagede ikke havde de nyeste oplysninger vedrørende realkreditlån. Indklagede havde endvidere taget forbehold for beregningen af rådighedsbeløbet.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom mv. og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder heller ikke anledning til at pålægge ejendomsmæglervirksomheden et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB frifindes.

Ejendomsmæglervirksomheden DD frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår CC.

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