

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 344 – 2016-213

AA og BB

mod

CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 20. december 2015 har AA og BB indbragt 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, der ikke var godkendt, men som kaldte sig ejendomsmægler, har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik bl.a. ved ikke at spørge klagerne, om de ville acceptere to udsættelser af frister for henholdsvis deponering samt garantistillelse og betaling, ved ikke at undersøge køberens økonomiske forhold, om der var sikkerhed for købesummens betaling, samt ved ikke at give fyldestgørende oplysninger.

Sagens omstændigheder:

Klagerne var sælgere af en landbrugsejendom beliggende [adresse] i [by]. De indgik en formidlingsaftale med indklagede virksomhed, DD, den 2. februar 2015. Indklagede CC stod anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Klagerne havde tidligere boet sammen i ejendommen, men havde en årrække boet hver for sig.

Den 9. april 2015 afgav køberen, som var et selskab/enkeltmandsvirksomhed (EE), et skriftligt tilbud ved ejerens underskrift på købsaftalen. Det fremgik bl.a. af købsaftalen, at køberen ville få ret til at leje sig ind på ejendommen før den 1. juli 2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der var aftalt overtagelse til den 1. juli 2015.

Det fremgik af købsaftalen, at CC skulle forestå berigtigelsen.

Det fremgik ligeledes af købsaftalen, at det skulle være en kontanthandel:

"[....]

Da køber ønsker at erhverve ejendommen kontant med købers pengeinstitut som garant for deponering af købesummen, er købers pengeinstitut forpligtet til at foranledige eventuelt ejerskiftelån tinglyst umiddelbart efter skødets tinglysning, jf. købsaftalens afsnit 10.

[....]"

Sammen med købsaftalen havde indklagede vedlagt DE's standardvilkår version 2.0 som en del af aftalegrundlaget.

Det fremgik heraf under overskriften Købesummen (købsaftalens pkt. 13):

"[....]

Misligholdelse

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.1.1. og 13.1.2. er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

[....]"

Den 14. april 2015 antog klagerne en advokat.

Den 20. april 2015 underskrev klagerne købsaftalen, efter at der var udarbejdet først en og siden en anden allonge til købsaftalen, som et nyt tilbud til køberen. Denne allonge indeholdt oplysninger, bl.a. om at repræsentanten for køberselskabet personligt skulle opfylde betingelserne for erhvervelse efter landbrugsloven. Hvis han ikke kunne opfylde dette krav, ville hans ret til at trække sig fra købsaftalen, jf. pkt. 11., bortfalde.

Følgende fremgik af det relevante afsnit i købsaftalen:

"Forbehold for Natur & Erhvervsstyrelsen:

Handlen er fra købers side betinget af, af denne opnår tilladelse til erhvervelse af ejendom fra Natur & Erhvervsstyrelsen. Sker dette ikke, kan køber uden omkostninger trække sig fra handlen. Køber/dennes rådgiver sørger for fremsendelse af ansøgning hurtigst muligt efter at købsaftalen er underskrevet af begge parter."

Den 22. april 2015 underskrev køberen allongen, og den blev sendt til parterne. Samme dag indgik indklagede virksomhed og klagerne en særskilt tryghedspakke-aftale, der uddybede mæglerens forpligtelser i forbindelse med berigtigelse, ekspedition af skøde m.v. CC har underskrevet som ejendomsmægler.

Følgende fremgik af denne aftale:

"6. Berigtigende ejendomsmæglers uddannelsesmæssige baggrund

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den berigtigende ejendomsmægler opfylder alle lovgivnings- og uddannelsesmæssige krav til berigtigelse af ejendomshandlen som ejendomsmægler, og ejendomsmægleren er ansvarsforsikret i anerkendt dansk forsikringsselskab."

Ved den senere allonge udgik retten for køber til at leje sig ind af købsaftalen.

På tidspunktet for købsaftalens indgåelse var der landsbrugspligt for ejendommen, der var på ca. 10,5 ha.

Ifølge købsaftalen var fristen for deponering af udbetaling hos indklagede fire hverdage efter begge parters underskrivning, dvs. den 29. april 2015. Frist for garantistillelse var 10 hverdage efter begge parters underskrivning, dvs. den 8. maj 2015.

Den 22. april 2015 sendte indklagede CC en mail til parterne, om at fristerne for deponering samt garantistillelse blev udskudt. Fristerne var herefter sat til henholdsvis den 4. maj og den 11. maj 2015.

Indklagede oplyste også, at man afventede en godkendelse af køberen fra NaturErhvervsstyrelsen.

Den 4. maj 2015 oplyste køberen til indklagede, at han var nødt til at rykke fristen for deponering til 11. maj og fristen for restbetaling til 18. maj 2015. Køberen takkede indklagede for hjælpen.

Den 7. maj 2015 skrev klagerne til indklagede, at de havde fået oplyst, at deponering ikke var sket, og at der ikke var stillet sikkerhed for restkøbesummen. Klagerne ønskede oplyst, hvorfor fristerne var udsat og bad om svar på, hvorfor indklagede ikke forinden havde spurgt om klagerne accept til udsættelser.

Indklagede svarede, dels at køberen havde været nødt til at udskyde betaling af deponering samt restkøbesummen, og dels at han ikke havde haft kontakt til købers bank, eftersom køberen selv stod for betalingen.

Den 16. maj 2015 skrev klagerne advokat en sms til indklagede om, at han havde modtaget en telefonbesked fra indklagede på sin telefonsvarer uden dato. Advokaten bad indklagede skrive en mail om emnet. Derudover fremhævede advokaten, at køberen skulle deponere den 18. maj 2015 inden kl. 16.00.

Den 18. maj skrev køberen til klagerne advokat, at han først ville betale den 21. maj 2015:

*"[....]
Jeg er klar over at i forhold til den af dem fastsatte frist i forhold til evt. Misligholdelse vedr. deponering af købesummen kr 6.995.000 i [finansiell virksomhed], er fristen nu overskredet men jeg anerkender ikke fristen da jeg ifølge aftale med DD som står for dette salg havde fået rykket fristen til idag, hvilket i realiteten betyder at der først kan være tale om en misligholdelse af aftalen fra min side om 7 dagen fra d.d.*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

*Jeg er ikke interesseret i at trække denne sag i langdrag men påpeger blot at min finansieringskilde som er privat har fået en udfordring omkring overførslen af kr. 6.995.000 til min konto i [finansiell virksomhed], hvilket betyder at pengene først vil stå på sælgers deponeringskonto i [finansiell virksomhed] torsdag den. 21/5-15 kl. 15.00.
[....]"*

Handlen blev aldrig gennemført.

Klagernes advokat og indklagede havde i perioden ultimo maj og primo juni 2015 en diskussion af hvem, der havde været ansvarlig for fejl i forbindelse med salgsforløbet.

Den 31. maj 2015 spurgte indklagede til den videre formidlingsproces af ejendommen. Advokaten svarede, at indklagede var forpligtet til at fortsætte, indtil udløbet af formidlingsaftalen den 2. august 2015.

Advokaten forlangte, at indklagede skulle dække et tab for klagerne 20.500 kr., hvilket indklagede nægtede.

Den 2. juni 2015 nægtede indklagede at fortsætte formidlingsopgaven, så længe advokaten repræsenterede klagerne.

Den 23. juni 2015 rykkede advokaten for formidlingstiltag.

Den 6. juli 2015 oplyste en ansat hos ejendomsmæglervirksomheden, at man opsagde formidlingsaftalen fra virksomhedens side.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klagerne har ved deres advokat, som de hyrede den 14. april 2015, oplyst, at ejendommens væsentligste funktion for klagerne var som bolig. Der har ikke været en erhvervsmæssig udnyttelse af klagerne. Der har heller ikke været udlejet rum til erhverv eller bolig til andre.

To ha jord af ejendommens ca. 10,5 ha var landsbrugsjord. Jorden havde været bortforpagtet på et-årige kontrakter.

Køberen af ejendommen var en enkeltmandsvirksomhed, og ejeren af virksomheden ville bruge ejendommen som bolig.

Klagerne har bl.a. anført, at de ikke blev spurgt, om de ville acceptere de to udskydelser af fristerne.

Det blev blot oplyst i en mail af den 22. april 2015.

Da det senere viste sig, at køber ikke kunne betale til tiden, havde indklagede ikke givet besked herom.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede havde blot givet køberen endnu en ny frist uden at spørge. Dokumentation herfor fremgår af køberens mail af 4. maj 2015, hvori køberen henviser til samtale med indklagede og takker denne for hjælpen.

Det var først 7. maj 2015, da klagerne selv tog kontakt til deres bank og efterfølgende til indklagede virksomhed, at de fik oplysningen, om at køberen havde økonomiske vanskeligheder.

Indklagede svarede hertil, at han havde ringet til den ene af klagerne. Dette er blevet undersøgt, og der er ikke blevet ringet til denne klager.

Indklagede har heller ikke ringet eller skrevet til den anden klager eller klagerens advokat.

Indklagede har også oplyst, at køberen var i færd med at indhente en tilladelse fra NaturErhvervsstyrelsen til erhvervelse af ejendommen, samt at indklagede selv havde rykket for svar. Ved henvendelse til styrelsen, har det vist sig, at styrelsen ikke har modtaget hverken ansøgning om tilladelse, erklæringer eller andre materialer vedrørende ejendommen. Indklagedes oplysninger er derfor usande.

Det var klagerens opfattelse, at indklagede havde påtaget sig opgaven med godkendelsen af køberen, især da parterne havde indgået en tryghedspakke-aftale.

Som berigtigende mægler var indklagede forpligtet til at udarbejde skøde og landbrugserklæringer og al øvrig ekspedition af disse.

Indklagede har derudover påført klagerne en risiko, da han i den indledende udgave af købsaftalen havde indføjet en passus, om at køberen kunne leje sig ind, uden at denne dispositionsret var gjort afhængig af køberens deponering eller sikkerhedsstillelse.

Købsaftalen blev udfærdiget af indklagede alene og uden yderligere kontakt til klagerne om indholdet.

Indklagede havde bl.a. formuleret en passus i købsaftalen, hvorefter køberen uden omkostninger kunne trække sig fra aftalen, hvis han ikke kunne opnå tilladelse fra NaturErhvervsstyrelsen til erhvervelsen af ejendommen. Det er kritisabelt, at klagerne skulle bære denne risiko.

Indklagede har ikke levet op til sit ansvar, da han har varetaget købers interesser snarere end klagerens, og han endda havde givet klagerne en tryghedsgaranti for indfrielse.

Den ene klager havde i tillid til, at der var indgået en endelig aftale, samt at der var sikkerhed for købesummens betaling, indgået i forhandlinger om køb af en anden ejendom.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han begge gange, at fristerne var rykket, havde givet klagerne besked, herunder at de blot kunne kontakte ham, hvis de havde spørgsmål. Det er sædvanligt, at frister udsættes, når en handel har trukket ud.

Han ringede til den ene af klagerne og lagde en besked om, at fristerne var rykket, og at klageren var velkommen til at ringe, hvis han ville have det uddybet.

Da han ikke hørte videre, antog indklagede, at der var enighed om fristforlængelserne.

Indklagede havde fx ringet til både advokaten og klagerne den 5. maj 2015, efter køberen havde oplyst, at han ikke kunne nå at betale til tiden/overholde fristerne. Desværre var beskeden ikke kommet frem til klagerne. Klagerne burde selv have reageret på indklagedes mail af den 22. april 2015.

Det var på daværende tidspunkt, at indklagede blev opmærksom på, at køber eventuelt aldrig havde haft mulighed for at betale.

Klagernes advokat havde medvirket til, at salgsprocessen blev besværliggjort.

Indklagede har ikke handlet som købers mand. Han har ligesom sælger haft en interesse i, at handlen faldt på plads.

Indklagede bestrider, at han skulle have lovet køberen den 4. maj, at denne kunne få udsat fristerne. Indklagede havde oplyst, at det skulle være sælgernes beslutning.

Indklagede har ikke påtaget sig opgaver med at sikre købers overholdelse af frister, sikkerhedsstillelse eller tage kontakt til købers pengeinstitut til sikring af købers soliditet.

Der var endvidere ingen risiko for klagerne ved at indgå en lejeaftale med køberen. Betingelsen om lejeaftale var i øvrigt udtaget af købsaftalen, allerede inden advokaten blev inddraget i sagen.

Nævnets bemærkninger

Indklagede CC ansøgte første gang om optagelse i ejendomsmæglerregistret i oktober 2010, uden at han blev godkendt. Erhvervs og Byggestyrelsen oplyste i den forbindelse, at han ikke måtte anvende titlen som ejendomsmægler.

Ved en fejl i Erhvervsstyrelsen fremstod CC imidlertid i CVR-registret, som om han var godkendt i februar 2011. Denne fejlregistrering er siden blevet korrigeret.

På baggrund af fejlregistreringen blev CC optaget som medlem af DE i september 2011.

I juni 2012 bad CC Erhvervsstyrelsen om kopi af godkendelsesbrevet.

Erhvervsstyrelsen oplyste igen, at CC ikke var godkendt, og at han ikke måtte anvende titlen som ejendomsmægler, sådan som han gjorde i sin mail-signatur.

CC ansøgte på ny forgæves om en godkendelse i marts 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved Disciplinærnævnets henvendelse til DE i februar 2016, var DE af den fejlagtige opfattelse, at CC var godkendt og registreret i ejendomsmæglerregistret i Erhvervsstyrelsen. Han stod fortsat som medlem af DE.

Disciplinærnævnets sekretariat rettede henvendelse den 17. februar 2016 til Erhvervsstyrelsen, der den 7. oktober 2016 sendte et brev til CC med oplysning om, at han senest den 5. november 2016 skulle indsende den manglende dokumentation. Ellers skulle han ophøre med at anvende titlen ejendomsmægler. Erhvervsstyrelsen har ultimo oktober 2016 oplyst, at CC nu er godkendt som ejendomsmægler.

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 vedrører en landbrugsejendom med landbrugspligt. Som sagen er oplyst for nævnet, har ejendommen imidlertid hovedsagelig været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af klagerne, ligesom køberen ligeledes ville anvende den ikkeerhvervsmæssigt. Der er således tale om forbrugerforhold, hvorfor nævnet anser sig kompetent til at behandle klagen.

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

CC er imidlertid partner og afdelingsleder i den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, der kan ifalde et selvstændigt ansvar, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

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.

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Følgende fremgår af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), § 21, stk. 2:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Stk. 2. Købsaftalen skal opfylde nedenstående minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår.
Følgende skal fremgå:[....]

3) At sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han eller hun har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. Det kan endvidere fremgå, at når der foreligger endeligt tinglyst skøde med retsanmærkninger, kan der dog ske anvendelse af de deponerede midler, hvis depositar indestår for at retsanmærkningerne slettes.

Sælgeren skal således have modtaget klare oplysninger, om der er stillet behørig sikkerhed for købesummen i sin helhed.

Det er mest nærliggende, at ejendomsmægleren sørger for at indhente denne oplysning hos køberen, som mægleren netop har kontakten til i forbindelse med køberens afgivelse af bud.

Hvis der opstår usikkerhed eller tvivl om køberens betalingsevne, skal mægleren uden ugrundet ophold oplyse sin opdragsgiver om problemet og rådgive om risici og valgmuligheder.

Fristerne for deponering og sikkerhedsstillelse blev udsat to gange. Indklagede har ikke nogen af gangene anmodet klagerne eller deres advokat om accept til udsættelserne.

Det er ikke tilstrækkeligt at sende en sms eller en mail, hvori det konstateres, at ny frist er givet og antage, at modtagerens tavshed er lig med accept.

Der har mellem klagerens advokat og indklagede været en del uoverensstemmelser i kommunikationen omkring udsættelse af deponerings- og betalingsfrister.

Det fremgik af købsaftalen, at køberens pengeinstitut skulle stå som garant for køber.

Indklagede fik på et tidspunkt oplysningen fra køberen, om at denne selv ville stå for finansiering, både udbetaling og deponering for restkøbesum.
Dette var en ændring i strid med købsaftalen.

Indklagede havde på det tidspunkt en handlepligt, dels til at oplyse klagerne og dels rådgive dem, især henset køberens behov for fristudsættelserne, jf. §§ 24 og 25.

Dette forstærkes af, at det var en væsentlig oplysning, som indebar en potentiel risiko for klagerne.

Dokumentation fra køberen for køberens mulighed for at foretage de nødvendige betalinger var nødvendig, således at klagerne kunne tage stilling til en eventuel risiko, når der alligevel ikke var et pengeinstitut involveret.

Indklagede skulle have sørget for oplysning og rådgivning til klagerne, således at disse kunne afslå eller positivt acceptere.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den omstændighed, at klagerne var repræsenteret af en advokat, kan ikke føre til et andet resultat.

Da indklagede ikke uden ugrundet ophold har videregivet adskillige væsentlige oplysninger til begge klagerne eller deres advokat og ikke har oplyst klagerne om risici ved køberens selvfinansiering samt rådgivet herom, har indklagede handlet i strid med lovens §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik.

Indklagede handlede derfor ikke i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, da han nægtede at fortsætte formidlingen i henhold til formidlingsaftalen og ikke ville samarbejde med klagerens advokat.

Efter lovens § 7 må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler.

Indklagede CC har siden september 2011 benyttet titlen ejendomsmægler, uagtet at han først i oktober 2016 opnåede denne.

Det er en skærpende omstændighed, at indklagede CC har fortiet fejlagtige oplysninger om sin status som ejendomsmægler for DE og dermed for sit ansvarsforsikringsselskab siden 2012.

Indklagede CC har således i en meget lang periode fremstået overfor omverdenen, herunder forbrugere, som om han levede op til de krav og den faglighed, der kræves for at være ejendomsmægler.

Indklagede CC indtager som partner og afdelingsleder i indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en sådan central position, at der er identifikation mellem ham og virksomheden, som dermed ifalder et selvstændigt ansvar, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en bøde på 150.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

Nævnet har ved bødefastsættelsen dels lagt vægt på, at CC som partner og afdelingsleder i indklagede ejendomsmæglervirksomhed mod bedre vidende har benyttet titlen ejendomsmægler i adskillige år og dels groft har tilsidesat sine forpligtelser som ejendomsmægler bl.a. ved at udsætte sine opdragsgivere for økonomisk risiko.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD pålægges en bøde på 150.000 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