

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 374 – 2016-9183 – 17/00157

AA

mod

Ejendomsmægler EE
[adresse 2],
[by 2]

og

Ejendomsmægler FF (tidligere GG)
[adresse 2],
[by 2]

og

Ejendomsmæglervirksomheden HH A/S
[adresse 2],
[by 2],

alle repræsenteret ved advokat CC

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 1. september 2016 har AA indbragt ejendomsmægler EE, ejendomsmægler FF og ejendomsmæglervirksomheden HH A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), § 22, og god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at have returneret klagers deponering.

Sagens omstændigheder:

BB ApS (sælger) opførte en række ejerlejligheder på [adresse] i [by].

Indklagede HH A/S formidlede salget som projektsalg.

Den 23. juli 2014 underskrev klager en hensigtserklæring (reservation) om, at de ønskede en købsaftale udarbejdet på ejerlejlighed på matr.nr. [matr.nr.] [by 3], [by] beliggende [adresse], [by].

Af hensigtserklæringen fremgik det, at der skulle foretages deponering af kr. 150.000,- til en konto hos HH A/S indenfor 48 timer efter underskrift af erklæringen, ellers ville reservationen ophøre. Det fremgik ligeledes, at deponeringen ikke ville blive forrentet.

Samme dag som hensigtserklæringen blev underskrevet af klager, blev der på indklagedes angivne konto deponeret kr. 150.000,-.

Indklagede HH A/S stod for udarbejdelsen af hensigtserklæringen og købsaftalen.

Den 22. august 2014 underskrev klager en betinget købsaftale.

Den 27. august 2014 underskrev sælger købsaftalen.

Af købsaftalens § 3, stk. 1, fremgår det at:

§ 3 Tilslutningsafgift

Stk. 1:
Sælger planlægger at ombygge den eksisterende ejendom til i alt 15 ejerlejligheder.

Det fremgår endvidere af købsaftalens § 6, stk. 2, pkt. 1 at:

Stk. 2:
Købesummen betales kontant og berigtiges beløbsmæssigt, som det fremgår af side 1 i købstilbuddet og i øvrigt således:

- 1) Ved købsaftalens underskrift skal køber deponere hos [redacted] A/S på konto nr.: [redacted] Ejerlejlighedsnummer skal anføres (beløbet forrentes ikke) kr. 150.000,00

Overtagelsesdato var aftalt til den 1. august 2015.

Den 18. december 2015 sendte indklagede FF en e-mail til klager med orientering om, at overtagelsesdatoen måtte udskydes til 15. februar 2016, og at udskydelsen var dagbudsberettiget efter købsaftalen.

Den 5. april 2016 fremsendte klagers advokat en mail til indklagede ejendomsmægler FF, hvori advokaten fastslog, at lejligheden forsat ikke var klar til overtagelse, og at der som følge heraf forelå hæve begrundende misligholdelse. Klager ønskede derfor at hæve handlen. Klagers advokat anmodede i samme mail om, at klagers deponering blev tilbagebetalt.

Den 15. april 2016 rykkede klagers advokat for overførslen af deponeringen.

Den 17. april 2016 gjorde indklagede FF i en mail til klagers advokat opmærksom på, at sælger ikke mente, at klager var berettiget til at hæve handlen og afviste derfor at tilbageføre deponeringen.

Den 18. april 2016 rykkede klagers advokat igen for deponeringens overførsel og meddelte, at der ville blive udtaget stævning mod indklagede HH A/S, såfremt det ikke skete.

Den 2. juni 2016 stævnedes klager indklagede HH A/S med påstand om, at indklagede skulle tilpligtes til at tilbagebetale det deponerede beløb med procesrenter.

Den 22. juni 2016 bestred indklagede ejendomsmægler EE på vegne af indklagede HH A/S klagers krav.

Den 22. juli 2016 afsagde IIs Byret udeblivelsesdom i sagen. Indklagede HH A/S blev dømt til, inden 14 dage, at betale klager kr. 150.000,- samt procesrenter og sagens omkostninger.

Den 1. september 2016 blev sagen indbragt for Disciplinærnævnet.

Den 8. september 2016 anmodede advokat CC IIs Byret om at genoptage sagen.

Den 22. september 2016 blev klagers deponerede midler overført til klagers advokat. I den forbindelse tog indklagede EE i en mail af samme dato forbehold for, at indklagede ville tilbagesøge med krav om morarente. Indklagede EE bemærkede, at klager var erstatningsansvarlig for uberettiget hævelse af handlen. Købsaftalen gav ikke mulighed for ophævelse. Lejligheden var bygget og indrettet.

Den 23. september 2016 kvitterede klagers advokat for modtagelsen af deponeringens tilbageførsel og bemærkede, at det resterende domsbeløb manglede. Klagers advokat afviste endvidere enhver form for erstatningskrav. Lejligheden var forsat ikke klar til indflytning tæt på 14 måneder efter oprindelig aftalt indflytningsdag.

Den 19. oktober 2016 blev det resterende domsbeløb overført til klagers advokat.

Den 28. oktober 2016 afslog IIs Byret ved kendelse at genoptage sagen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har ved advokat DD bl.a. anført, at indklagede ved at undlade at opfylde byrettens dom om frigivelse af deponerede midler har overtrådt det gældende regelsæt for formidling af fast ejendom. Klager gør det imidlertid klart, at klagen omhandler det samlede forløb, herunder indklagedes krav om deponeringen indenfor 48 timer, og ikke kun indklagedes manglende opfyldelse af byrettens dom.

Indklagede

Advokat CC har bl.a. anført, at han svarer på vegne af alle tre indklagede i sagen.

Klagers ophævelse af købet var efter sælgerens opfattelse uberettiget. Det efterfølgende spørgsmål om frigivelse af de deponerede beløb var et anliggende mellem klager og sælger. Klager burde have anlagt sag mod sælger om ophævelsens berettigelse. Indklagede var ikke korrekte sagsøgte.

Som følge af udeblivelsesdommen har indklagede betalt hele beløbet tilbage til klager.

Indklagedes advokat anfører, at indklagedes forsikringsselskab skulle inddrages, og at der var uklarhed om, hvorvidt byretten ville imødekomme genoptagelsesansøgningen. Det var vigtigt med en afklaring af, hvordan indklagede skulle forholde sig, hvis deponeringen var udbetalt, og retten havde genoptaget sagen. Denne afklaring måtte først ske, før der kunne ske opfyldelse af udeblivelsesdommen. Ingen har været udsat for økonomisk risiko, og forsikringsselskabet stod naturligvis bag indklagede, hvis denne ikke havde kunnet tilbagebetale deponeringen.

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.

Disciplinærnævnet tager ikke stilling til, hvorvidt det var berettiget, at klager hævdede købsaftalen. Ligeledes tages der heller ikke stilling til, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed HH A/S var rette sagsøgte.

Nævnet tager derimod stilling til, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik.

Hvis en virksomhed skal gøres ansvarlig for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræves det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Nævnet finder, at indklagede virksomhed har været involveret i formuleringen af hensigtserklæringen og købsaftalen. Som følge heraf ifalder virksomheden et selvstændigt ansvar for indholdet.

Klager og klagers advokat har haft den primære kontakt med indklagede ejendomsmægler FF, der af hendes mailsignatur fremstår som administrativ projektansvarlig. Nævnet lægger derfor til grund, at indklagede FF har været ansvarlig mægler for formidlingsopdraget jf. lovens § 28, stk. 1. Hendes rolle i forbindelse med udbetalingen af det deponerede beløb er imidlertid underordnet og sker tidligere i forløbet.

Det fremgår af HH A/S' hjemmeside, at EE har den daglige opfølgning med mæglerne på samtlige projekter. Indklagede ejendomsmægler EE fremstår på virksomhedens hjemmeside som den daglige kontaktperson, når først salget af et projekt går i gang. EE står også for den daglige opfølgning med de øvrige mæglere i virksomheden. Nævnet finder, at der er en sådan indbyrdes sammenhæng mellem indklagede EE og indklagede virksomhed HH A/S, at EE på linje med HH A/S har et ledelses- og tilsynsmæssigt ansvar og derfor kan ifalde et potentielt disciplinæransvar.

Klagers deponering

Ved underskrivelse af hensigtserklæringen den 23. juli 2014 blev klager opkrævet at deponere et depositum på kr. 150.000,- hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed. En lignende opkrævning fremgår af købsaftalens § 6, stk. 2, pkt. 1. Det er overfor nævnet kun dokumenteret én overførsel, og nævnet lægger derfor til grund, at den samme deponering er opkrævet to gange, selvom klager deponerede sit depositum ved underskrivelse af hensigtserklæringen.

Det fremgår både af hensigtserklæringen og købsaftalen, at depositummet ikke forrentes.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 2, skal sælger forrente købers depositum frem til overtagelsesdagen. Hvis handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse af aftalen, skal sælger tilbagebetale depositum med tilskrevne renter.

Formuleringen i hensigtserklæringen og i købsaftalen, om at deponering ikke forrentes, er ikke i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 2.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 25, skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Nævnet lægger til grund, at indklagede virksomhed har været involveret i formuleringen af hensigtserklæringen, samt at man ikke i den forbindelse har levet op til oplysningsforpligtelsen efter lovens § 25.

Efter formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1, kan sælger kun stille krav om, at køber stiller depositum for en del af købesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen, jf. dog stk. 3.

Efter § 22, stk. 3, kan sælger ved nybyggeri og projektbyggeri kun stille krav om, at køber stiller depositum, før sælger har underskrevet købsaftalen, hvis købstilbuddet indeholder en frist for sælgers accept af tilbuddet, der udløber senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri.

Har sælger ikke underskrevet købsaftalen senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri, skal sælger tilbagebetale købers depositum med renter.

Købsaftalen ses ikke at indeholde en frist for sælgers accept heraf. Samtidigt fremgår det af købsaftalens § 3, stk. 1, at der er tale om en ombygning af eksisterende bygning. Fundamentet må derfor selvsagt have været støbt, længe før klager viste interesse for projektet.

Depositummet burde derfor først have været opkrævet ved sælgers underskrift af købsaftalen den 27. august 2014. Indklagede har således været i uretmæssig besiddelse af klagers depositum i 36 dage.

De indklagede har af den grund overtrådt formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1 og stk. 3, og har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Tilbagebetaling af deponering

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Det var efter sælgers opfattelse ikke grundlag for, at klager kunne hæve købsaftalen.

Da det før udeblivelsesdommen var uklart, hvorvidt klager havde misligholdt aftalen, havde klager ikke et beviseligt krav på at få udbetalt de deponerede midler. Det medfører derfor ikke et disciplinæransvar, at indklagede afviste tilbagebetalingen af klagers depositum forud for byrettens dom.

Nævnet finder derimod, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at efterleve udeblivelsesdommens frist på 14 dage til tilbagebetaling af klagers deponering. De deponerende midler burde uden ugrundet ophold have været tilbageført indenfor denne frist. Nævnet finder ikke, at der er omstændigheder, der kan retfærdiggøre overskridelse heraf.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler FF, indklagede ejendomsmægler EE og indklagede ejendomsmæglervirksomhed HH A/S, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler FF en advarsel. Indklagede ejendomsmægler EE og indklagede ejendomsmæglervirksomhed HH A/S pålægges hver en bøde.

Det tillægges skærpende betydning, at EE og HH A/S flere gange tidligere har overtrådt lignende bestemmelser for modtagelse og returnering af deposita. Nævnet har tidligere i lignende tilfælde pålagt flere bøder til EE på henholdsvis 25.000 kr. og 50.000 kr. og til HH på 50.000 kr. og 100.000 kr.

Denne skærpende omstændighed gælder ikke for FF.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, FF, tildeles en advarsel jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, EE, pålægges en bøde, på 50.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, HH A/S, pålægges en bøde på 100.000 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