

Den 8. oktober 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 446 – 18/02468

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmægler DD
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/S [CVR nr.]
[adresse]
[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mails af 5. april, 12. april og 18. april 2018 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/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 uretmæssigt har krævet, at klager overførte den del af købesummen, som klager mener sig berettiget til at tilbageholde og i den forbindelse handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25 samt god ejendomsmæglerskik. Klagen

omhandler endvidere, om indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med fastsættelsen af overtagelsesdagen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE I/S havde til opdrag at formidle salget af ejendommen beliggende [adresse].

Indklagede ejendomsmægler BB, var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen af ejendommen jf. lovens § 28, stk. 1.

Den 19. juni 2016 underskrev klager og FF en købsaftale med tilbud om køb af ejendommen. Købsaftalen blev samme dag underskrevet af sælgerne.

Af købsaftalen fremgår det bl.a. at kontantprisen var aftalt til 1.295.000 kr.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik bl.a.:

”(…)

BETINGET HANDEL:

Fra købers side er nærværende handel betinget af salg af deres nuværende bolig beliggende [adresse] som samtidig udbydes til salg

Når købers bolig er solgt ved endelig og ubetinget købsaftale betragtes nærværende handel som værende endelig og ubetinget på de i aftalen anførte vilkår. Med hensyn til udbetalingen skal 1. del jvf. købsaftalens pkt. 13.1.1. erlægges senest 8 dage efter at handlen er endelig og ubetinget ligesom bankgaranti, jf. købsaftalens pkt. 13.1.3. skal være stillet inden for samme tidsfrist.

Overtagelsesdagen fastsættes efter nærværende handel er blevet endelig, dog skal der gives minimum en måneds varsel overfor sælger.

(…)

SÆRLIGE VILKÅR VEDR. FUGER & MULTIRUM OVER GARAGEN:

Det er mellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer flg.:

Alle udvendige facader skal gennemgås af murerfirma, løse/udfaldene fuger repareres/udskiftes således at der ikke er løse fuger med fejl/mangler.

Alle nuværende overliggere i facaden gennemgås af murerfirma og udskiftes i det omfang det vurderes at være nødvendigt. Gesims ved vinduet rettes op, da den hænger, dette er også nævnt i tilstandsrapporten pkt. 2.1.

Skorstenen renoveres

Ovenstående skal udføres af murerfirma, sælger har allerede indhentet tilbud. Parterne er enige om at tage fotos undervejs.

Herudover færdiggøres vægge & lofter i multirummet på 1 salen i garagen. Nuværende gipspladser spartles og males og der kommer gulvtæppe som i resten af rummet i samme niveau. Eksisterende lofilem bevares.

Såfremt facaden ikke er udbedret på overtagelsesdagen eller ikke er udbedret i overensstemmelse med, hvad der er aftalt mellem parterne, og køber senest 7 dage efter overtagelsen dokumenterer dette ved skriftlig erklæring herom fra sagkyndig, er køber berettiget til at tilbageholde kr. 100.000 i købesummen, indtil forholdene er udbedret, og der foreligger skriftlig erklæring fra sagkyndig om, at forholdene nu er udbedret i overensstemmelse med aftalen.

(...)"

Af købsaftalens pkt. 13 fremgik følgende:

13.1. Udbetaling

		Kontantværdi
13.1.1.	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos ejendomsmæglerfirmaet KK	65.000,00
[reg.nr. og konto nr.]		.
13.1.2.	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos sælgers pengeinstitut	0,00
13.1.3	0 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 1.230.000,00
Købesum i alt		kr. <u>1.295.000,00</u>

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

Den 19. juni 2017 udstedte [pengeinstitut] "Standardgaranti ved køb af eksisterende fast ejendom" til sælgerne på foranledning af klager og FF, hvori banken uigenkaldeligt bekræftede at indestå for betaling af 1.230.000 kr.

Af garantien fremgik det bl.a.:

"Garantien erstattes på overtagelsesdagen den 01.02.2018 af en deponering hos [pengeinstitut] eller af en udbetaling, såfremt betingelserne for frigivelse var opfyldt."

(...)

"Opmærksomheden henledes på, at såfremt garantien ikke rettidigt erstattes af en deponering, skal køber svare morarente af garantibeløbet i henhold til rentelovens bestemmelser, jf. købsaftalens standardvilkår vedrørende købsaftalens pkt. 13), og renten reguleres over refusionssaldoen"

(...)

"Der er tale om en garanti, hvor frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb er betinget af, at der er tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Frigivelse kan dog tidligst

ske på overtagelsesdagen, og når eventuelle betalinger/indfrielse er sket, jf. købsaftalens standardvilkår vedrørende købsaftalens pkt. 13).

Frigivelsen foranlediges af den, der berigtiger handlen. Medvirker der ikke en berigtigende advokat eller ejendomsmægler (eller anden professionel berigtiger med ansvarsforsikring), er det depositar (sælgers pengeinstitut), der skal frigive garantibeløbet/det deponerede beløb, medmindre køber dokumenterer, at købers mulighed for tilbageholdelse af det ønskede beløb udtrykkeligt fremgår af købsaftalen, jf. dennes pkt. 11) eller anden skriftlig aftale mellem køber og sælger. (...)

Den 19. december 2017 sendte indklagede ejendomsmægler BB en mail til klager hvoraf det bl.a. fremgik:

"Hermed fremsender jeg tillæg til oprindelig købsaftale underskrevet d. 19.02.2017

Tillægget er samtidig sendt til godkendelse hos sælger.

Vedhæftet er også 2 tilbud fra håndværkere + bekræftelse på, at de har sendt beskrivelse i købsaftalen som aftalt. Retur gerne tillæg med underskifter. Efterfølgende sender vi alle dokumenter samlet til jeres bank.

Jeg forventer, som sagt ikke at banken kan overholde fristen til d. 22.12.2017 pga. forsinkelsen."

Af tillægget til købsaftalen dateret den 19. december 2017 fremgik bl.a.:

"3. Ændring/tillæg til købsaftale

ENDELIG HANDEL:

Køber har d. 15.12.2017 oplyst til EE at handlen på [adresse] nu er endelig & ubetinget, dermed er købsaftale på [adresse] underskrevet d. 19.06.2017 endelig.

*Udbetaling jf. købsaftalens pkt. 13.1.1 indbetales til EE senest d. 22.12.2017
Garantien stilles indenfor samme frist jf. købsaftalens pkt. 13.1.3*

Overtagelsesdagen fastsættes til 01.02.2018

1. salen på garagen færdiggøres som aftalt jf. købsaftalen inden overtagelsesdagen 01.02.2018

Vedr. murerarbejde er der aftalt følgende:

Pga. årstiden kan arbejdet ikke færdiggøres inden overtagelsen. Parterne er i stedet enige om, at arbejdet udføres inden d. 01.06.2018.

Når årstiden er til det dvs. plus 5 grader kontakter sælger murerfirma, som udfører opgaven. Sælger varsler køber med min. 3 dage. Det er op til sælger, at bestemme hvilken håndværker de vil bruge og forholdet er køber uvedkommende.

Der foreligger opdateret tilbud fra GG og HH som begge er fremvist køber.

Opgaven er som skal udføres er følgende:

- Alle udvendige facader skal gennemgås af murerfirma, løse/udfaldene fuger repareres/udskiftes således at der ikke er løse fuger med fejl/mangler.
- Alle nuværende overligger i facaden gennemgås af murerfirma og udskiftes i det omfang det vurderes at være nødvendigt. (det er håndværkeren, som vurderer hvad der er nødvendigt) Gesims ved vinduet rettes op, da den hænger, dette er også nævnt i tilstandsrapporten pkt. 2.1.
- Skorstenen renoveres

Parterne er enige om, at der tilbageholdes kr. 75.000 kr. i købesummen. Beløbet frigives til sælger når faktura fra håndværker er betalt. Alt arbejde skal dokumenteres og udføres på regning. Når håndværker er betalt frigives restbeløbet til sælger.

Parterne er enige om, at arbejdet udføres inden d. 01.06.2018.

Såfremt arbejdet ikke er udført senest d 01.06.2018 tilfalder 75.000 kr. køber med fradrag for evt. allerede betalte regninger til fuld og endelig afgørelse.

Evt. overskydende beløb når håndværker er færdige tilfalder sælger.

Skøde skal være klar til signering d. 15.01.2018 og skal underskrives af begge parter inden d. 29.01.2018. home servicecenter fremsender skøde til tinglysning senest d. 01.02.2018.”

Senere samme dag sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler BB og anførte bl.a.:

”Det er ikke hvad der tidligere er skrevet under på. d 19/6/2017

Vi holder os til oprindelig aftale. Vi bliver ringere stillet, og det skal og vil vi ikke være.

Vil i ikke give os lov til, at overtage 1. februar 2018, vil vi gerne at i bekræfter hvorfor ikke? i henhold til den underskrevne aftale. Vi har varslet med en måneds varsel i henhold til oprindelig aftale rettidigt.

Vil i ikke opfylde den aftale der er lavet, og underskrevet, er vi nødsaget til at få vores advokat ind over som vi vil kontakte i morgen, onsdag 20 december 2017, hvis ikke der er opnået forståelse, af det allerede, aftalte og underskrevne pr 19/6/2017.

Vi forventer selvfølgelig at i sende div allerede aftalte, og underskrevne dokumenter, til vores bank som aftalt til tiden også.”

Den 21. december 2017 underskrev klager, FF og sælgerne et nyt tillæg til købsaftalen dateret samme dag. Af tillægget fremgik bl.a.:

”3. Ændring/tillæg til købsaftale

ENDELIG HANDEL:

Køber har d. 15.12.2017 oplyst til EE at handlen på [adresse] nu er endelig & ubetinget, dermed er købsaftale på [adresse] underskrevet d. 19.06.2017 endelig.

*Udbetaling jf. købsaftalens pkt. 13.1.1 indbetales til EE senest d. 22.12.2017
Garantien stilles indenfor samme frist jf. købsaftalens pkt. 13.1.3*

Overtagelsesdagen fastsættes til 01.02.2018

1. salen på garagen færdiggøres som aftalt jf. købsaftalen inden overtagelsesdagen 01.02.2018

Vedr. murerarbejde er der aftalt følgende:

Pga. årstiden kan arbejdet ikke færdiggøres inden overtagelsen. Parterne er i stedet enige om, at arbejdet udføres inden d. 01.06.2018.

Når årstiden er til det dvs. plus 5 grader kontakter sælger murerfirma, som udfører opgaven. Sælger varsler køber med min. 3 dage. Det er op til sælger at bestemme hvilken håndværker de vil bruge og forholdet er køber uvedkommende.

Der foreligger opdateret tilbud fra GG og HH som begge er fremvist køber.

Parterne er enige om, at arbejdet udføres inden d. 01.06.2018.

Skøde skal være klar til signering d. 15.01.2018 og skal underskrives af begge parter inden d. 29.01.2018. home servicecenter fremsender skøde til tinglysning senest d. 01.02.2018."

Den 21. februar 2018 sendte indklagede ejendomsmægler DD fra II, en mail til JJ, erhvervsrådgiver i [pengeinstitut]. I mailen anførte indklagede:

"Hermed tillæg til købsaftalen hvori køber erhverver ejendommen ubetinget og accepterer, at der ikke tilbageholdes noget."

Samme dag svarede erhvervsrådgiver JJ:

"Tak for fremsendte – vi har nu talt med vores kunde, som fastholder at tilbageholdelsen af kr. 100.000 stadig er gældende iflg. Aftale med ham og hans advokat.

Du må derfor kontakte køber eller dennes advokat"

Den 22. februar 2018 svarede indklagede ejendomsmægler DD på mailen fra erhvervsrådgiver JJ og anførte:

"Køber har ingen advokat tilknyttet sagen. I har stillet vedhæftede garanti og det fulde beløb skal overføres til sælgers konto ellers overholder I ikke hvad I selv indestår for i denne.

Såfremt der skal tilbageholdes et beløb bliver det på sælgers konto."

Erhvervsrådgiver JJ svarede senere samme dag og anførte:

"Jeg har nu talt med køber, som er indforstået med, at vi overfører restkøbesummen kr. 100.000 til deponering i sælgers navn, indtil de beskrevne fejl og mangler i købsaftalen er udbedret."

Samme dag talte klager i telefon med indklagede ejendomsmægler CC hvor forholdene blev drøftet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede insisterede på, at klager skulle indbetale de resterende 100.000 kr. af købesummen – da klager efter købsaftalens pkt. 11 var berettiget til at tilbageholde disse, eftersom murerarbejdet ikke var færdiggjort ved overtagelsesdagen den 1. februar 2018. Klager valgte imidlertid at overføre den resterende del af købesummen, da han ikke ture andet, af frygt for handlen, efter at indklagede ejendomsmægler CC telefonisk den 22. februar 2018 havde truet klager med *"bål og brand"*.

Det fremgår tydeligt af købsaftalens pkt. 11, at klager i sin egenskab af køber, kunne tilbageholde 100.000 kr. af den samlede købesum hvis murerarbejdet med udbedringen af ejendommens facade på overtagelsesdagen ikke var udført. Dette må skulle forstås som, at penge tilbageholdes i køberens bank. Ved klagers overtagelse af ejendommen den 1. februar 2018 var murerarbejdet end ikke påbegyndt.

Klager har endvidere anført, at indklagede ejendomsmægler BB har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik da overtagelsesdagen skulle aftales. Indklagede ejendomsmægler BB ville ikke lade klager og FF overtage ejendom før murerarbejdet var afsluttet, til trods for, at klagers varsling blev givet mere end en måned før. Efter megen snak frem og tilbage blev overtagelsen dog fastlagt til den 1. februar 2018.

Generelt har det været en uprofessionelt og bøvllet forløb.

Indklagede

Ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og Ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/S

Indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at svarer i sagen på vegne af ham selv, ejendomsmægler DD og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det var ikke aftalt at køber kan undlade at deponere dele af restkøbesummen. Det fremgår derimod, at der skal stilles garanti for hele restkøbesummen. Det fremgår af garantien i nærværende handel, at garantien skulle erstattes kontant deponering på overtagelsesdagen. Det fremgår desuden, at der kan tilbageholdes et beløb af de deponerede midler, hvis det er aftalt i købsaftalens pkt. 11, hvilket vil sige, at det aftalte beløb ikke kan frigives til sælger, før betingelserne er opfyldt. DD har derfor helt korrekt rykket for de sidste kr. 100.000 af restkøbesummen hos købers pengeinstitut.

Indklagede ejendomsmægler CC blev ringet op af klager den 22. februar 2018. Det afvises klart, at indklagede CC skulle have truet klager med *"bål og brand"*.

Klager var meget hidsig og gav udtryk for sin utilfredshed med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og virksomhedens medarbejdere. Efter at have undersøgt forholdet nærmere ringede CC tilbage til klager og oplyste, at klager ikke overholdte købsaftalens bestemmelser og klagers bank ikke overholdte sine garantiforpligtigelser.

Klager afviste, at indklagede måtte kontakte klagers bank direkte. Indklagede vejledte herefter klager om, at hvis den resterende købesum ikke blev overført, kunne sælger gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor klager.

Hvorvidt der har været uenigheder om overtagelsen henhører under indklagede ejendomsmægler BB, der har haft dialogen med klager. Indklagede BB er ikke længere ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Ejendomsmægler BB

Indklagede ejendomsmægler BB har anført at hun ikke længere er ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det var indklagede som solgte ejendommen til klager og FF og i den forbindelse har udarbejdet købsaftalen. Købsaftalen blev gennemgået af klager og indklagede punkt for punkt i juni 2017.

I december 2017 var indklagede på barsel hvorfor hun ikke er bekendt med dialogen om tilbageholdelse af købesummen. Indklagede var tilbage fra barsel i januar 2018 og deltog i overdragelsen af ejendommen til klager.

Det er korrekt, at indklagede var i dialog med klager om udsættelse af overtagelsesdagen. På tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen, var det forventet at klager hurtigt ville få solgt sin ejendom, så det ikke ville blive et problem med frostvejr i forhold til, at få murerarbejdet færdiggjort. Klager meddelte at han ikke kunne acceptere det fremsendte tillæg og udsættelsen af overtagelsen og der blev udarbejdet et nyt tillæg som både sælger og klager accepterede.

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.

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.

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

Som det fremgår af garantistillelsen af 19. juni 2017 skulle den af [pengeinstitut] stillede garanti på overtagelsesdagen erstattes af en kontantdeponering hos sælgers pengeinstitut. Nævnet lægger til

grund, at der på overtagelsesdagen blev deponeret 1.130.000 kr. Ved ikke at have erstattet med garantien med den fulde deponering på overtagelsesdagen, efterlevede klager og klagers pengeinstitut ikke købsaftalens ordlyd og garantiforpligtelserne.

Det følger af købsaftalens pkt. 11, at hvis facadearbejdet på ejendommen ikke var udbedret eller ikke var udbedret i overensstemmelse med, hvad der er aftalt mellem parterne på overtagelsesdagen, var køber berettiget til, at tilbageholde 100.000 kr. af købesummen, såfremt køber kunne dokumentere dette med en skriftlig erklæring udarbejdet af en sagkyndig. Dette er i overensstemmelse med ordlyden i garantistillesen om klagers mulighed for tilbageholdelse.

Klager kunne således, ved at fremlægge skriftlig dokumentation for arbejdets manglende/mangelfulde udførsel have tilbageholdt 100.000 kr. af de deponerede midler i sælgerens pengeinstitut, således at disse ikke kunne frigives til sælgeren før arbejdets endelig udførsel.

Det er således ikke i uoverensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede rykkede for indbetalingen af den resterende kontante deponering.

Disciplinærnævnet medgiver, at formuleringen i købsaftalens pkt. 11 er formuleret på en sådan måde, at der kunne opstå misforståelse om, i hvilket pengeinstitut køber, var berettiget til at tilbageholde 100.000 kr. af købesummen, i den givne situation. Nævnet finder dette kritisabelt, men det kan imidlertid ikke føre til et andet resultat.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om indholdet af telefonsamtalen mellem klager og indklagede ejendomsmægler CC. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt for påstanden. Nævnet kan derfor på det oplyste grundlag ikke tage stilling til, om indklagede ejendomsmægler CC har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik under parternes telefonsamtale den 22. februar 2018.

Nævnet finder endvidere ikke, at der er grundlag for at fastslå, at indklagede ejendomsmægler BB i drøftelserne med klager om udskydelse af overtagelsesdagen skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Samlet set, finder nævnet, at der ikke er sket overtrædelse af bestemmelser i lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf eller god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes de indklagede ejendomsmæglere.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion efter lovens § 52, stk. 1, kræver 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.

Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for herfor hvorfor ejendomsformidlingsvirksomheden frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE I/S [CVR nr.], frifindes.

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