

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 311 – 2015-5448

AA

mod

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. april 2015 har AA indbragt ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at forlange 1.500 kr. plus moms for en vurdering til brug for en dødsboskiftesag ved skifteretten, når virksomheden har reklameret med gratis salgsvurdering.

Sagens omstændigheder:

Klager havde behov for en vurdering af ejendommen [adresse] i [by] til brug for en dødsboskiftesag ved skifteretten.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde på deres hjemmeside skrevet, at man tilbød en gratis og uforpligtende salgsvurdering.

Den 20. april 2015 kontaktede klager indklagede ejendomsmæglervirksomhed for at få en vurdering, bl.a. fordi virksomheden tidligere havde formidlet ejendommen.

En sagsbehandler hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed oplyste, at vurderingen ville koste 1.500 kr. plus moms.

Samme dag skrev klager til indklagede ejendomsmæglervirksomhed og protesterede over, at han skulle betale, når indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde skrevet på deres hjemmeside, at man kunne få en gratis salgsvurdering.

Sagsbehandleren svarede, at en vurdering til skifteretten var forskellig fra en salgsvurdering.

Den 22. april 2015 svarede klager, at skifteretten ville være tilfreds med en almindelig salgsvurdering.

SEKRETARIAT

ERHVERVSSTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø

TLF: 35 29 10 00 / MAIL: DNFE@ERST.DK

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 27. april 2015 tilbød indklagede undtagelsesvist at foretage vurderingen uden beregning.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede blot skulle levere den gratis salgsvurdering, som de havde lovet på deres hjemmeside, og som skifteretten ville være tilfreds med.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed tilbød ikke en gratis vurdering, førend klagen var indgivet til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede:

Ejendomsmægler og indehaver af indklagede ejendomsmæglervirksomhed har bl.a. anført, at man sædvanligvis tager 2.000 kr. plus moms for at foretage sådanne vurderinger til skifteretten.

Da man fra virksomhedens side kendte lidt til ejendommen, tilbød man en pris på 1.500 plus moms.

For at få en tilfreds kunde tilbød man efterfølgende at gøre det uden beregning.

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.

Det fremgår af lov om skifte af dødsboer, § 115, stk. 3, at en vurderingsmand ikke må have økonomisk interesse hos aftager, og at vedkommende ikke må medvirke ved afhændelse af boets aktiver. En ejendomsmægler må således ikke både foretage en vurdering af en ejendom og efterfølgende stå for salget af ejendommen for dødsboet. Den pågældende regel skal sikre ejendomsmæglerens habilitet.

Når en ejendomsmæglervirksomhed reklamerer med gratis salgsvurdering, anses det som et salgsfremstød med henblik på at få en formidlingsaftale i stand med et salær til følge. Der er således mulighed for en indtjening for virksomheden.

Når en ejendomsmægler anmodes om at vurdere en ejendom til brug for skifteretten, anmodes virksomheden om at udføre en tjenesteydelse, som ikke kan føre til en formidlingsopgave.

Der er således ingen fremtidig mulighed for virksomheden for at kunne få en formidlingsaftale og dermed muligheden for et salær.

Nævnet finder derfor ikke, at det er urimeligt, at ejendomsmæglervirksomheden har forlangt et beløb for udførelsen af denne tjenesteydelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, 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