

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 334 – 2015-12625

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

mod

X

og

Ejendomsmæglervirksomhed B

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 13. oktober 2015 har C & D indbragt X og ejendomsmæglervirksomhed B for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt den indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmægler-skik ved at opkræve salær, såfremt ejendommen blev solgt inden udløb af eksisterende formidlingsaftale med anden mægler.

Ved kendelse af 21. september 2016 fandt nævnet, at indklagede X havde handlet i strid med god ejendomsmægler-skik og pålagde hende en bøde på 10.000 kr.

Nævnet lagde især vægt på, at indklagedes oplysninger til forbrugerne ikke havde været tilstrækkelige, samt at den formidlingsaftale, der var indgået med indklagede, ikke var trådt i kraft, og at der derfor ikke var grundlag for at opkræve salær.

Nævnet har siden modtaget en skrivelse fra indklagede X, der ikke havde udtalt sig i forbindelse med nævnsbehandlingen den 21. september 2016. Nævnet har herefter taget sagen op til fornyet behandling.

Sagens omstændigheder:

Den 11. august 2015 indgik klagerne en formidlingsaftale med Ejendomsmæglervirksomhed E (herefter "Ejendomsmæglervirksomhed E") omkring salg af klagernes ejendom, [adresse], [by].

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Denne formidlingsaftale udløb den 10. oktober 2015. (rettet fra 1. kendelse)

Mens formidlingsaftalen med Ejendomsmæglervirksomhed E endnu var i kraft, var der kontakt mellem klagerne og indklagede X. Indklagede oplyste her, at hun havde en mulig køber til klagernes ejendom.

Den 23. september 2015 orienterede klagerne indklagede om, at deres formidlingsaftale med Ejendomsmæglervirksomhed E udløb den 11. oktober 2015, og hvis indklagede havde en mulig køber til ejendommen, var klagerne villige til at indgå en formidlingsaftale med indklagede, når formidlingsaftalen med Ejendomsmæglervirksomhed E udløb. Klagerne tilkendegav samtidig, at de gerne åbnede dørene for en eventuel køber inden da.

Indklagede besvarede samme dag klagerne bekræftende, men oplyste samtidig, at hun ikke kunne sætte et salgsforløb i gang, så længe klagerne var bundet af en anden formidlingsaftale, da dette kunne resultere i dobbelt salærkrav. Dog kunne indklagede indledningsvist have ejendommen liggende som en skuffesag.

Den 28. september 2015 indgik klagerne og indklagede en tidsbegrænset og betinget formidlingsaftale. Parterne aftalte, at der ikke skulle foretages nogen markedsføring online, da der var tale om skuffesalg.

Aftalen var gældende fra 28. september 2015, mens den aftalte tidsramme for aftalen var fra 12. oktober 2015 og to måneder frem. I aftalen indgik den betingelse, at aftalen bortfaldt uden omkostninger for klagerne, hvis ejendommen blev solgt gennem anden mægler inden den 12. oktober 2015. Det blev endvidere aftalt, at salgsarbejdet skulle starte uden yderligere varsel den 12. oktober 2015.

Den 29. september 2015 accepterede Ejendomsmæglervirksomhed E overfor klagerne, at en anden mægler fremviste ejendommen til sine kunder.

Den 6. oktober 2015 accepterede klagerne, at indklagede havde en fremvisning af klagernes ejendom samme dag. Klagerne var endvidere indforstået med yderligere fremvisninger den 11. oktober 2015.

Den 7. oktober 2015 gjorde indklagede klagerne opmærksomme på, at to sideløbende formidlingsaftaler vil kunne risikere at gøre to ejendomsmæglere berettigede til salær.

Samme dag svarede klagerne, at de havde gjort det klart, at den første formidlingsaftale løb frem til 11. oktober 2015, samt at de havde oplyst indklagede om en fremvisning forestået af Ejendomsmæglervirksomhed E den 6. oktober 2015. Klagerne mente ikke, at der var risiko for dobbelt salær, eftersom den 11. oktober var nært forestående, og en af home arrangeret handel næppe kunne gennemføres inden.

Den 8. oktober 2015 meddelte klagerne indklagede, at de havde fået et bud gennem Ejendomsmæglervirksomhed E, som klagerne agtede at acceptere. Der udestod udarbejdelse af lovpligtige rapporter i forbindelse med handlen, hvorfor købsaftalen først kunne underskrives den efterfølgende uge. Klagerne stillede samtidig spørgsmål om eventuelle konsekvenser for indklagedes salær.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samme dag meddelte indklagede, at hun beregnede sig et salær på 28.000 kr. inkl. moms for afholdte ydelser, herunder vurdering af ejendommen, udarbejdelse af salgsopstilling og fremvisning.

Den 8. oktober 2015 skrev klagerne følgende til indklagede:

"[...] [Den anden mægler] køber har mødt vores modbud, og vi er dermed enige om prisen - men da der endnu ikke er udarbejdet tilstands- og el-eftersynsrapport vil der først kunne skrives under på en købsaftale i næste uge. Vil dette give en udfordring med hensyn til dit salær ?

*Det håber vi naturligvis ikke, da handlen i så fald vil falde til jorden, da vi ikke kan/vil betale dobbelt salær.
[...]"*

Senere samme dag afviste klagerne at betale dette salær med henvisning til, at den betingede formidlingsaftale med indklagede ejendomsmæglervirksomhed endnu ikke var trådt i kraft og derfor bortfaldt uden udgifter for klagerne, hvis ejendommen blev solgt senest den 11. oktober 2015. Klagerne påpegede, at indklagede havde kendt risikoen for, at den anden mægler solgte ejendommen. Klagerne tilbød et forlig på 5.000kr.

Den 9. oktober 2015 trak klagerne deres bud om forlig tilbage og oplyste videre, at købsaftalen forventedes indgået inden den 11. oktober 2015.

Den 10. oktober 2015 indgik klagerne købsaftale formidlet gennem Ejendomsmæglervirksomhed E.

Samtidig blev indklagede orienteret om, at der nu var indgået en købsaftale gennem Ejendomsmæglervirksomhed E, hvorfor formidlingsaftalen mellem parterne var bortfaldet.

Indklagede kontaktede flere gange sin mæglerfaglige chef, bl.a. den 11. og 13. oktober 2015, og indklagede blev rådgivet om også at søge rådgivning hos Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den 13. oktober 2015 fastholdt indklagede salærkravet og fremsendte faktura på 37.500 kr. inkl. moms, det vil sige fuldt salær.

Den 15. oktober 2015 afviste klagerne igen, idet de henviste til at aftalen var benævnt "Betinget aftale".

Den 19. oktober 2015 frafaldt indklagede salærkravet, hvorfor klagerne tilbagekaldte klagen over for Disciplinærnævnet.

Disciplinærnævnet har besluttet at tage sagen op af egen drift.

Parternes bemærkninger:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne:

Klagerne har gjort gældende, at indklagede X handlede uetisk ved at undlade at besvare flere af klagerens henvendelser af 8. og 9. oktober 2015. Klagerne blev herved fastholdt i økonomisk usikkerhed, hvorvidt den mundtligt aftalte ejendomshandel formidlet gennem Ejendomsmæglervirksomhed E kunne fastholdes. Dette forhold var klart for indklagede.

Klager har desuden gjort gældende, at indklagede handlede uetisk ved at fremsende faktura på salær på trods af, at den indgåede formidlingsaftale var bortfaldet, da der blev indgået købsaftale gennem Ejendomsmæglervirksomhed E.

Den 8. oktober 2015 orienterede klagerne indklagede om, at der var opnået enighed om køb af klagerens ejendom formidlet gennem Ejendomsmæglervirksomhed E. Underskrift af købsaftale ville dog først finde sted i den følgende uge og således efter, at den betingede formidlingsaftale med indklagede begyndte at løbe.

Klagerne spurgte indklagede, hvilken indvirkning det ville have på klagerens betingede formidlingsaftale med indklagede Ejendomsmæglervirksomhed B, at købsaftalen ikke formelt var på plads.

Klagerne tilkendegav samtidig, at et eventuelt dobbelt salærkrav ville betyde, at handlen faldt til jorden.

Klagerne har fået forelagt Xs seneste indlæg, men har ikke svaret.

Indklagede:

Ejendomsmægler X har anført, at hun havde talt med klagerne, om at hun kunne vende tilbage til dem, når de var klar til at sætte ejendommen til salg i september/oktober 2015. De bad hende også kontakte dem, hvis der kom en potentiel køber inden da.

Da hun vendte tilbage, oplyste klagerne, at de havde indgået en formidlingsaftale med en anden mægler dog uden annoncering.

Klagerne kontaktede hende, da de var skuffede over manglende resultat, og den 28. september 2015 indgik de en formidlingsaftale, hvorefter salgsarbejdet skulle påbegyndes den 12. oktober. Men allerede næste dag ringede klagerne og bad hende begynde salgsarbejdet med det samme.

Indklagede oplyste igen, at dette ville betyde risiko for dobbelt salær. Klagede var indforstået med dette.

Da indklagede modtog Ejendomsmæglervirksomhed Es accept på, at en anden mægler fremviste ejendommen, begyndte hun salgsarbejdet og fik hurtigt booket tre fremvisninger.

Den 7. oktober gentog indklagede i en mail risikoen for dobbelt salær.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne, der har stort kendskab til ejendomshandel, idet C er bankrådgiver og D er advokat med speciale i ejendomshandel, har aldrig anfægtet indklagedes oplysning om risiko; de kendte den og accepterede den.

Indklagede har rådført sig gentagne gange med både DE og virksomhedens mæglerfaglige afdeling efter den 8. oktober 2015. Hun fik her oplyst, at virksomheden var fuldt salærberettiget.

At indklagede virksomhed valgte at frafalde salærkravet, skyldtes alene, at indklagede X ikke havde fået det på skrift fra klagerne, at de ønskede opstart før det i formidlingsaftalen aftalte tidspunkt.

H, mæglerfaglig chef, har svaret på vegne af den indklagede virksomhed, Ejendomsmæglervirksomhed B. H har afvist, at der lå uredelige hensigter bag indklagedes sene reaktion på klagernes e-mails af 8. og 9. oktober 2015, hvor klagerne bestred indklagedes krav på salær. Indklagede modtog de omtalte e-mails på et tidspunkt, hvor hun ikke havde mulighed for at følge op på henvendelserne på grund af andre forhold.

Allerede den 9. oktober 2015 søgte indklagede rådgivning om salærspørgsmålet internt i ejendomsmæglervirksomheden.

H anførte, at indklagede reagerede den 13. oktober 2015 og her gjorde gældende, at hun var berettiget til fuldt salær, og ikke som tidligere oplyst alene reduceret salær.

Allerede ved kontakten den 23. september 2015 gjorde indklagede klagerne opmærksomme på, at der var risiko for salær til begge ejendomsmæglervirksomheder, såfremt klagerne indgik sideløbende formidlingsaftaler.

Efter indgåelse af formidlingsaftalen den 28. september 2015 oplyste klagerne, at indklagede kunne påbegynde fremvisning af ejendommen. Aftalegrundlaget var således ændret, og indklagede gjorde på ny klagerne opmærksomme på risikoen for, at der skulle afregnes salær hos begge ejendomsmæglervirksomheder.

Den 29. september 2015 tilkendegav den ansvarlige mægler hos Ejendomsmæglervirksomhed E over for klagerne, at han var indforstået med, at anden mægler ligeledes fremviste ejendommen, mens den første formidlingsaftale var gældende.

Indklagede igangsatte herefter salgsarbejdet og indgik aftale om at fremvise ejendommen for flere potentielle købere. Hun var af den opfattelse, at klagerne ved at bede hende om at igangsætte salgsarbejdet, accepterede risikoen for salær til begge mæglervirksomheder, hvorfor indklagede var af den opfattelse, at hun var berettiget til salær som følge af den indgåede aftale.

Den 19. oktober 2015 frafaldt indklagede salærkravet, idet hun ikke var i stand til at dokumentere, at klagerne havde accepteret, at de særlige betingelser i formidlingsaftalen bortfaldt som konsekvens af, at klagerne bad indklagede om at igangsætte fremvisningen, før den første formidlingsaftale var udløbet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et salær, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede besvarede klagerenes henvendelser den 13. oktober 2015, efter hun havde søgt rådgivning vedrørende klagerens henvendelser af 8. og 9. oktober 2015.

Indklagede besvarede hermed klagerne uden unødigt ophold, og har ikke af den grund handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Dette medfører bl.a., at en aftale skal være klar, samt at ejendomsmægleren skal oplyse sælger grundigt om konsekvenserne af at indgå to sideløbende aftaler om formidling af den samme ejendom, herunder særligt at sælger efter aftalerne risikerer at skulle betale salær eller andre ydelser til begge ejendomsmæglere ved et salg.

Som sagen foreligger oplyst, må det lægges til grund, at der ikke var fuld klarhed over det præcise indhold af den indgåede formidlingsaftale med indklagede.

Der er ligeledes uoverensstemmelse mellem parternes oplysninger vedrørende udstrækningen af indklagedes oplysninger om risiko for dobbelt salær.

Indklagede påpegede denne risiko allerede den 23. september 2015 og gentog det den 7. oktober 2015.

Det fremgik af parternes aftale, at formidlingen først skulle påbegyndes den 12. oktober 2015, dvs. efter udløbet af formidlingsaftalen med Ejendomsmæglervirksomhed E.

Det fremgik endvidere, at aftalen trådte i kraft ved underskrift den 28. september 2015.

Det kan ikke udelukkes, at disse to datoer forårsagede uklarhed for klagerne om, hvilke rettigheder og forpligtelser, der gjaldt, og fra hvilket tidspunkt. Disciplinærnævnet finder derfor, at indklagede ikke har overholdt sin oplysningspligt og således har overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det påhviler indklagede at dokumentere, at klagerne havde accepteret, at de særlige betingelser i formidlingsaftalen var bortfaldet som følge af, at klagerne bad indklagede om at igangsætte fremvisningen, før formidlingsaftalen med Ejendomsmæglervirksomhed E var udløbet.

Det fremgår af mailkorrespondancen mellem indklagede mægler og klagerne, at disse ikke stillede spørgsmål eller på anden måde anfægtede indklagedes oplysninger om risici ved to formidlingsaftaler, eller at indklagede iværksatte salgsarbejdet, herunder fremvisninger af ejendommen inden den 12. oktober 2015.

Det fremgår dog af klagernes mail til indklagede af 7. oktober 2015, at klagerne havde en anden opfattelse end indklagede.

Klagerne var tilsyneladende ikke indforstået med, at der var indgået en ny aftale med virkning før den 12. oktober 2015.

Der er i sagen tvivl om, hvorvidt indklagedes oplysninger til klagerne til fulde havde klarlagt konsekvenserne af at bede indklagede X iværksætte salgsarbejdet før den 12. oktober 2015.

Imidlertid sørgede indklagede ikke for at sikre sig dokumentation for, at klagerne var indforstået med, at der var indgået en ny aftale. Der var således grundlag for tvivl, da hun sendte en faktura for salær.

Efter en gennemgang af indklagedes anmodning om genoptagelse samt fornyet gennemgang af sagen, finder Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke, at de fremlagte nye oplysninger, er så væsentlige at der er grundlag for at ændre nævnets kendelse af 21. september 2016.

Bøden på kr. 10.000 fastholdes.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede Ejendomsmæglervirksomhed B, som derfor frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, X tildeles en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed B, 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,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg