

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. Maj 2017

blev der i sag 368 – 2016-6552 - 17/000162

A

mod

Ejendomsmægler X

og

Ejendomsmæglervirksomhed B

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. juni 2016 har A indbragt ejendomsmægler X og Ejendomsmægler-virksomhed B for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have udvist smøl, ved at give urigtige oplysninger i salgsopstillingen, ved ikke at videregive modbud til køber, ved at rette i salgsopstillingen efter underskrift på købsaftalen samt ved ikke at varetage sælgers interesser ved at lave aftaler med køber uden sælgers accept.

Sagens omstændigheder:

Den 28. maj 2015 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale om salg af klagers ejendom, beliggende [by], [adresse]. Ejendommen var udbudt til kr. 1.269.000.

Den 16. juni 2015, 3 uger efter formidlingsaftalens indgåelse, kom ejendommen på boligsiden.

I efteråret 2015 modtog klager et bud fra køber på kr. 1.170.000. Klager afviste bud-det, da klager havde modtaget et andet bud på prisen. Denne aftale faldt dog bort.

Indklagede kontaktede herefter køber igen, som fortsat var interesseret i at købe ejendommen.

I marts 2016 bød køber igen kr. 1.170.000 for ejendommen med overtagelse den 1. maj 2016.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager fremkom med modbud til køber.

Den 3. april 2016 underskrev klager og køber en købsaftale, hvor det var aftalt, at købesummen var kr. 1.175.000 med overtagelse den 1. juni 2016.

Følgende fremgik endvidere af købsaftalens pkt. 11; individuelle vilkår:

"Købers dispositionsret

Køber har ret til at opbevare sine ejendele og indbo på ejendommen fra den 1. maj 2016, samt at aftale påbegyndelse af istandsættelse af ejendommen inden indflytningen, dog i samråd med sælger."

Efterfølgende modtog klager henholdsvis prøvetingslysning og refusionsopgørelse med forkert overtagelsesdato, den 1. maj 2016.

Den 29. april 2016 aftaltes det mellem klager og indklagede, at køber måtte komme forbi med noget indbo den 1. maj 2016.

Den 1. maj 2016 ankommer klager hjem om aftenen, hvor køber havde anbragt det meste af sit indbo i klagers carporten og under den overdækkede terrasse.

Klager afholder den 9. maj 2016 et møde med køber vedrørende handelsforløbet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har anført adskillige klagepunkter, bl.a.:

Langsom sagsbehandling ift. at få ejendommen online

Klager anfører, at indklagede var informeret om, at det var vigtigt at ejendommen kom til salg hurtigt. Indklagede blev valgt som ejendomsmægler, fordi hun havde lovet, at boligen ville komme på boligsiden et par dage efter indgåelse af formidlingsaftalen.

Fejl i salgsopstillingen mht. olieforbrug

Klager opdager først sent i forløbet, at der var en fejl i salgsopstillingen, hvoraf det fremgik, at ejendommens forbrug af olie beløb sig på anslået kr. 40.000,00 om året.

Klager havde givet indklagede de korrekte oplysninger i form af en årsopgørelse fra Uno-X. Klager anfører, at have kendskab til interesserede købere, som valgte ikke at gå videre med ejendommen grundet det høje olieforbrug.

Interne beskeder blev ikke videregivet

Klager er utilfreds med, at der på indklagedes kontor ikke blev videregivet interne beskeder de ansatte imellem, f.eks. mener klager ikke, at information omkring udbedring af en gavl for kr. 70-80.000,00 blev videregivet på indklagedes kontor. Klager har aldrig fået besked på, at hun skulle dokumentere omkostningerne ved fremlægelse af f.eks. faktura.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Manglende videregivelse af modbud

Da klager modtog købers bud på kr. 1.170.000, gav klager indklagede besked på at svare køber i form af to modbud. Det første modbud lød på kr. 1.225.000 med overtagelse den 1. juli 2016, og det anden modbud lød på kr. 1.200.000 med overtagelse den 1. august 2016.

Da køber afviste disse, oplyser klager, at hun overvejede ikke at sælge ejendommen alligevel, hvorefter indklagede gjorde det meget klart, at det ville være en forkert beslutning ikke at sælge ejendommen, og at køber ville forsvinde, hvis klager ikke hurtigt accepterede købers bud.

Indklagede oplyste desuden, at hun havde kontaktet købers bank og fået oplyst, at køber ikke kunne låne yderligere. Klager følte sig således presset til at acceptere budet på kr. 1.175.000,00 med overtagelse 1. juni 2016.

Salgsopstillingen blev ændret efter købsaftalens underskrift

Køber mener, at indklagede har rettet i salgsopstillingen, efter der var underskrevet på købsaftalen, således at der blev tilføjet en række hårde hvidevarer, som ikke fremgik af den oprindelige salgsopstilling fra den 23. marts 2016, som der blev henvist til på underskriftmødet.

Fejl i prøvetinglysning og refusionsopgørelse

Klager mener endvidere, at indklagede har vist, at hun havde lavet rod i overtagelsesdatoen, da der var ukorrekt overtagelsesdato på både prøvetinglysning og refusionsopgørelsen. Her fremgik det at køber overtog ejendommen den 1. maj 2016.

Købsaftalen pkt. 11, opbevaring af købers indbo

På underskriftmødet bliver det drøftet, hvorvidt køber kunne få lov at opbevare et spisebord i klagers garage. Der blev lavet en mundtlig aftale om, at køber kunne opbevare et spisebord hos klager.

Idet der var aftale om opbevaring af et bord, undrede klager sig over formuleringen i købsaftalens pkt. 11, hvortil indklagede svarede, at det var klager, der bestemte, hvad køber måtte få opbevaret, da det var klagers ejendom.

Den 29. april 2016 gav klager besked til indklagede om, at det var i orden, at køber kom med sit spisebord, og at køber blot kunne sætte det i garagen, da klager ikke var hjemme.

Da klager kom hjem den 1. maj 2016 kl. 18.00, stod samtlige af købers indbo i klagers carport og under den overdækkede terrasse. Køber ankom til ejendommen kl. 19.00, og informerede om, at han har købt ejendommen med adgang fra den 1. maj 2016 efter aftale med indklagede.

Efterfølgende fik klager oplyst fra købers advokat, at indklagede havde oplyst, at køber kunne få dispositionsret til ejendommen den 15. maj 2016. Dispositionsret den 1. eller 15. maj har aldrig været drøftet med klager, og indklagede vidste, at dette ikke var muligt for klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager afholdt den 9. maj 2016 et møde med køber. Under dette møde fik klager oplyst, at køber ikke havde modtaget begge klagers modbud, og at indklagede havde lovet køber, at han kunne få adgang til ejendommen den 1. maj 2016.

Hjælp til lejebolig

Indklagede havde lovet klager, at hun kunne hjælpe klager med et sted at bo i juni og juli 2016. Parterne er ude at besigtige stedet sammen, men efter klager har solgt sin ejendom, er det pludselig svært at få svar fra indklagede omkring lejeboligen.

Indklagede:

De indklagede ejendomsmægler X og Ejendomsmæglervirksomhed B, har svaret samlet og har bl.a. anført følgende:

Langsom sagsbehandling ift. at få ejendommen online

Indklagede oplyser, at der normalt går 14 dage fra formidlingsaftalen er underskrevet til en ejendom kommer på internettet. Desværre havde indklagede problemer med deres systemer, da klagers ejendom skulle sælges, hvorfor der i dette tilfælde gik tre uger før ejendommen kom på boligsiden. Indklagede gav kompensation i form af en gratis annonce i Boligavisen.

Fejl i salgsopstillingen mht. olieforbrug

Indklagede mener ikke, at klager har leveret information om det årlige olieforbrug, hvorfor indklagede i salgsopstillingen henviste til oplysningerne i det gældende energimærke.

Interne beskeder blev ikke videregivet

Oplysningerne omkring udbudringer af gavlen blev oplyst til interesserede købere ved fremvisninger af ejendommen, dog modtog indklagede aldrig dokumentation for udbedringsomkostningerne.

Manglende videregivelse af modbud

Indklagede anfører, at hun aldrig har modtaget flere modbud fra klager. Indklagede har kun kendskab til, at hun skulle svare køber med et modbud lydende på kr. 1.225.000,00 med overtagelse den 1. juni 2016. Indklagede har ikke kendskab til de øvrige modbud som klager henviser til.

Det var endvidere køber selv, der fortalte, at hans rådgiver i danske Bank ikke kunne låne ham yderligere. Indklagede har således ikke taget direkte kontakt til købers bankrådgiver.

Salgsopstillingen blev ændret efter købsaftalens underskrift

Indklagede havde forinden underskriften på købsaftalen aftalt med klager, hvilke hårde hvidevarer der skulle medfølge i handlen, hvorefter salgsopstillingen blev opdateret og dateret til den 3. april 2016.

Fejl i prøvetinglysning og refusionsopgørelse

Indklagede afviser at have noget med prøvetinglysningen at gøre, og anfører i den sammenhæng, at de normalt ikke forestår tinglysninger, men at dette foretages af købers advokat.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Købsaftalen pkt. 11, opbevaring af købers indbo

Det var en betingelse for købers bud på kr. 1.175.000 med overtagelse den 1. juni 2016, at han kunne sætte sit indbo ind på ejendommen allerede den 1. maj 2016.

Dette blev derfor aftalt med klager forinden købsaftalens indgåelse, og det blev aftalt, at parterne selv skulle aftale nærmere. Købsaftalen blev gennemgået og forklaret for både klager og køber forinden underskriften.

Indklagede anfører slutteligt, at hun ikke har taget sig betalt for 8 store annoncer i Boligavisen, til en værdi af kr. 5.325,00, idet klager pressede på for at få ejendommen solgt. Endvidere nedsatte indklagede sit salær med kr. 3.525,00 idet salgsprisen blev mindre.

Hjælp til lejebolig

Indklagede påpeger, at dette kun var et tilbud for at hjælpe klager, men at klager selv valgte at sige nej tak.

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 skal 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.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Langsom sagsbehandling ift. at få ejendommen online

Nævnet finder ikke, at det er urimeligt, at der normalt går 14 dage fra formidlingsaftalens underskrift til at ejendommen kommer online.

Det er uheldigt, at indklagede havde it-problemer under opstartsfasen med klagers ejendom, men nævnet finder disse forhold undskyldelige for indklagede, idet der kun var tale om en uges forsinkelse.

Indklagede gav også kompensation for forsinkelsen. Nævnet finder ikke at indklagede har udvist smøl, og har således ikke handlet i strid med god ejendomsmægler skik.

Fejl i salgsopstillingen mht. olieforbrug

Således som sagen er oplyst, er der uoverensstemmelse mellem parterne om, hvorvidt klager havde fremlagt oversigt fra UNO X over olieforbruget.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet kan ikke tage stillinger til påstande, hvor der er uoverensstemmelser imellem parternes anbringender, og hvor der ikke er fremlagt dokumentation.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til spørgsmålet.

Interne beskeder blev ikke videregivet

Klager har ikke været i stand til at føre bevis for, at beskeder ikke blev videregivet internt på indklagedes kontor.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til spørgsmålet.

Manglende videregivelse af modbud

Klager har ej heller ført bevis for, at hun er fremkommet med flere modbud, som indklagede skulle meddele køber.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til spørgsmålet

Salgsopstillingen blev ændret efter købsaftalens underskrift

Der er uoverensstemmelse mellem parterne om, hvorvidt de nævnte hårde hvidevare i salgsopstillingen af den 3. april 2016 er indskrevet efter aftale med klager eller om indklagede på eget initiativ har indskrevet hårde hvidevarerne.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til spørgsmålet.

Fejl i prøvetinglysning og refusionsopgørelse

Det er ikke indklagede, der har udarbejdet hverken prøvetinglysning eller refusionsopgørelsen. Indklagede har derfor ikke med overlæg have forårsaget fejldateringerne.

Nævnet finder ikke at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet bemærker dog, at indklagede burde have opdaget fejldateringerne, inden disse blev videresendt til klager.

Købsaftalen pkt. 11, opbevaring af købers indbo

Det fremgår af købsaftalens pkt. 11, at køber har ret til at opbevare sine ejendele og indbo på ejendommen fra den 1. maj 2016. Dog skal dette foregå i samråd med klager.

Punktets overskrift "*Købers dispositionsret*" giver anledning til, at der kan opstå misforståelser, da dispositionsret forstås således, at køber har fuld adgang til ejendommen før den officielle overtagelsesdag.

Det fremgår af indklagedes e-mail af den 29. april 2016, at indklagede ikke var i tvivl om, at køber skulle have opbevaret mere end et spisebord. Det fremgår dog også af indklagedes e-mail af den 4. maj 2016, at indklagede ikke forventede, at køber skulle have dispositionsret i ordets egentlige betydning, da indklagede kun henviser til opbevaring af indbo.

Det fremgår modsætningsvist af klagers svar af den 29. april 2016 til indklagede, at klager troede, at der kun var tale om opbevaring af et spisebord. Klager var heller

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ikke klar over, at køber skulle have adgang til selve ejendommen. Det fremgår at klager troede, at køber kun skulle have adgang til garagen.

Det er tydeligt, at der er sket en misforståelse mellem parterne. Dette bekræftes også af købers handlinger, idet han flyttede alt sit indbo, og at han troede, at han har dispositionsret over ejendommen fra den 1. maj 2016.

Indklagede burde have været mere klar i sin formulering i købsaftalens pkt. 11, således at der ikke kunne opstå misforståelser, hverken for klager eller køber.

Indklagede burde også have været mere klar i sin rådgivning af klager, forinden klager underskrev købsaftalen. Det er tydeligt, at klager har fået den forkerte opfattelse af, hvad aftalen indebar.

Nævnet finder, at indklagede ved sin mangelfulde formulering af købsaftalen pkt. 11 og rådgivning og ved ikke at bringe klager ud af sin vildfarelse på dette punkt, ikke har varetaget klagers interesser og derved har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Hjælp til lejebolig

Den situation, at en ejendomsmægler tilbyder at hjælpe en sælger med at finde en lejebolig, ligger uden for ejendomsmæglerens normale hverv.

Indklagede oplyser da også, at det var et tilbud for at hjælpe klager, og at klager selv takkede nej til tilbuddet. Det fremgår tillige af de medsendte e-mails mellem parterne fra den 23. til 28. april 2016.

Nævnet finder derfor ikke, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Konklusion

Nævnet finder, at ejendomsmægler X på det oplyste grundlag har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalens pkt. 11 vedr. opbevaring af indbo.

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

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler X tildes en advarsel, 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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg