

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 362 – 2016-4539

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

AA

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler BB

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler CC

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 24. maj 2016 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagenævnet for Ejendomsformidling fastslog i sin kendelse af 23. maj 2016, at indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom § 38 ved ikke at udarbejde korrekte salgsbudgetter samt salgsprovenuberegning, hvorfor de oprindelige klagere, DD og EE, ikke fik et retvisende økonomisk overblik i forbindelse med ejendomshandelen. Klagenævnet pålagde derfor indklagede CC at reducere sit formidlingssalær med 35.000 kr. som følge af det alvorligt mangelfulde mæglerarbejde og tilbagebetale dette beløb til de oprindelige klagere.

Det fremgår af sagen, at AA og ejendomsmægler BB også har været involveret i formidlingsopgaven. BB er inddraget i sagen, idet han på tidspunktet for formidlingsaftalens indgåelse i oktober 2014 var butikschef og partner ved FF. BB blev efterfølgende udpeget som ansvarlig ejendomsmægler på sagen, da formidlingsaftalen blev forlænget i marts 2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnet har derfor valgt at inddrage begge i sagen.

AA var ikke godkendt ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Den 21. oktober 2014 indgik de oprindelige klager en formidlingsaftale med indklagede FF. Indklagede AA værdiansatte i den forbindelse klagerens ejendom til 4.250.000 kr.

Salæret for formidlingen blev fastsat til 68.625 kr. Herudover skulle klagerne betale i alt 8.369 kr. for udlæg til markedsføring og dokumentationsmateriale.

Indklagede AA fik ved formidlingsaftalen fuldmagt til bl.a. at indhente detaljerede realkreditoplysninger om gældsforhold i ejendommen.

Klagerne fik som led i formidlingsaftalen udleveret salgsbudget, dateret den 1. oktober 2014. Det fremgik heraf, at provenuet ved et salg til den ansatte værdi ville udgøre 893.646 kr.

Den 29. marts 2015 blev udbudsprisen efter aftale nedsat til 3.995.000 kr. Parterne besluttede samtidig at forlænge formidlingsaftalen.

Den 13. august 2015 accepterede klagerne et købstilbud på 3.853.000 kr.

Den 19. august 2015 beregnede indklagede AA et skønnet salgsprouvenu til 943.791 kr. på baggrund af den aktuelle handelspris på 3.835.000 kr.

Den 25. august 2015 udarbejdede indklagede AA endnu en provenuberegning på 941.520 kr. ligeledes på baggrund af den aktuelle handelspris på 3.835.000 kr.

Den 25. august 2015 afregnede indklagede virksomhed formidlingsopgaven med i alt 76.994 kr.

Et af realkreditlånene i ejendommen var på grund af en fejl i forbindelse med overførsel af oplysninger fra "Realkreditnet" blevet anført med kurs 0,00 og indgik således ikke med det korrekte beløb ved provenuberegningerne. Dette resulterede i, at det endelige provenu ved handelen var 798.202,57 kr., hvilket var ca. 143.000 kr. mindre end forventet i forhold til provenuberegningen af 25. august 2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

De oprindelige klagere, DD og EE, har anført, at de ikke har modtaget korrekte og rettidige beregninger for provenuet ved salget. Indklagede AA har dog tilkendegivet over for klagerne, at klagerne kunne forvente "en lille million".

DD og EE har anført, at det faktiske provenu blev 798.202,57 kr.

DD og EE har betvivlet, at de ville have accepteret købstilbuddet, hvis de havde været klar over, at det ville resultere i det lavere provenu.

Indklagede:

Indklagede CC har svaret på egne vegne og på vegne af indklagede BB og indklagede virksomhed FF. CC har oplyst, at AA ikke længere er ansat i virksomheden.

DD og EE modtog samtidig med formidlingsaftalen et salgsbudget dateret 1. oktober 2014, der viste et provenu på 893.646 kr. Denne beregning tog afsæt i lånenes hovedstol, idet indklagede ikke på det tidspunkt havde oplysning om lånenes aktuelle størrelse.

Indklagede AA kunne ikke erindre at have lovet sælgerne, DD og EE, at de ville få et provenu på "en lille million".

Det fremgik dog af de udarbejdede provenuberegninger, som tilgik sælgerne, at indfrielseskursen på et af lånene var fejlbehæftet.

Indklagede CC har medgivet, at det var en fejl, at de krævede provenuberegninger ikke blev udleveret til sælgerne.

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., § 28, stk. 2, kan formidlingsopgaven varetages af andre personer i virksomheden under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

AA er ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår hende personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Eftersom BB var daglig leder og ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopgaven, vil BB skulle bære et eventuelt ansvar for AAs handlinger og undladelser i den forbindelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal ejendomsmægleren bl.a. udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

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

Endelig skal ejendomsmægleren i henhold til § 38 umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til. Ændringer i udbudsprisen skal endvidere udløse et nyt salgsbudget og herunder en ny provenuberegning. Ved købsaftalens tiltrædelse skal der foreligge en opdateret provenuberegning på grundlag af købsaftalens vilkår. En sådan har DD og EE ikke modtaget. De har derfor ikke haft et oplyst grundlag at vurdere købstilbuddet på.

BB har undladt at føre tilsyn med AAs arbejde og har dermed forsømt sin tilsyns- og ledelsespligt. Indklagede BB har således tilsidesat lov om formidling af fast ejendom, § 24, stk. 1, § 25 og § 38, og god ejendomsmæglerskik ved at undlade at sikre, at sælgerne modtog de oplysninger, som havde betydning for handelen og dens gennemførelse.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler BB en bøde på 40.000 kr.

Som sagen er oplyst, foreligger der ikke et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmægler CC.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB pålægges en bøde på 40.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler CC frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår AA.

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