

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 402 – 17/00433

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved brev dateret den 14. februar 2017 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, og stk. 2, samt god ejendomsmæglerskik ved først ikke at have annonceret i [by] Avis - By og Land, ved senere at have annonceret i samme avis efter salget med fokus på ejendommen var solgt, ved at have angivet sommerhuset som solgt på sin hjemmeside, inden klager havde underskrevet købsaftalen, ved at lade indboet indgå i handlen samt, ved ikke generelt at have tilgodeset klagers behov og interesser.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde et sommerhus beliggende [adresse 2], [by 2], [by 3] til salg for klager. Med sommerhuset fulgte en kontrakt med et bureau, som udlejer feriehus.

Den 28. januar 2016 blev formidlingsaftalen indgået mellem klager og indklagede.

Sommerhuset blev udbudt til en kontantpris på kr. 2.295.000,-.

Af formidlingsaftalen fremgår det bl.a. at:

Markedsføring		
I alt markedsføring	0	0
Udlæg		
- Fotokopiering	350	438
- Foto af ejendom	500	625
- Markedsføring/internetannoncering-egen husavis	8.000	10.000
- Ejendomsdatabaser	400	400
- Tingbogsattest		
I alt udlæg	9.250	11.463
I alt vederlag, markedsføring og udlæg	79.000	98.650

(...)

Fritidshuse - indbo

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger dog med følgende undtagelser:

Ja ☒ Nej

Der er mellem sælger og sælger ejendomsmægler aftalt solgt eller gratis bortset fra tilstandsrapport og elinstallationsrapport.

Ejendomsformidleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygningsagkyndig og energikonsulent samt udlæveret et af Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen udarbejdet Informationsmateriale om byggeteknisk gennemgang, energimærkning m.v., herunder en liste over bygningsagkyndige og energikonsulenter i lokalområdet til sælger.

Samtykkeerklæring: Det er aftalt, at sælger meddele samtykke til, at Advokatfirmaet Mazanti må indhente ejendomsdatabaser, incl. fortrolige oplysninger, om sælgers ejendom. Samtykkeerklæringen gives ved sælgers underskrift af formidlingsaftalen.

Parterne er enige om, at en annoncering i avisen [by] Avis har været drøftet. Parterne er imidlertid ikke enige om, hvorvidt det blev aftalt eller ikke aftalt, at sommerhuset skulle annonceres i avisen.

Parterne er enige om, at det blev aftalt at indklagede ville give et nedslag i salæret, hvis huset blev solgt indenfor kort tid. Klager har angivet, at nedslaget ville svare til prisen for annoncering i avisen. Indklagede er ikke enig heri.

Den 12., 18. og 24. juni 2016 fremsendte de senere købere (et tysk par) tre identiske tilbud.

Alle tilbud indeholdt forbehold for, at køber måtte handle i Danmark, fik nødvendigt tilsagn om finansiering, samt at der inden for 1-2 år skulle opføres nyt hus på grunden. Køber ønskede derfor ikke, at tilstandsrapport, el installationsrapport m.v. indgik som en del af handlen.

Buddet af 24. juni 2016 lød på kr. 1.850.00,-.

Den 3. juli 2016 fremsendte klager sit svar på købers tilbud til indklagede:

Hej!

Da det er søndag i dag får du det på mail!

Detteher har ,for mig,været en lang proces og på nuværende tidspunkt bliver jeg nok nødt til at holde mig til de 1,9 mill , med overtagelse evt. første oktober. Det er udlejet 2 uger i oktober, men de må gerne gå med i købet!

Det er ærgeligt hvis vi skal smide håndklædet i ringen ,nu hvor jeg syntes vi er tæt på hinanden. Jeg har hele tiden haft en god fornemmelse af

☐og syntes også at jeg har givet mit i detteher forløb,for netop at finde en løsning ,som vi begge kunne leve med,og det håber jeg

stadigvæk vil være tilfældet!

Den 4. juli 2016 har klager og indklagede en kort korrespondance om sommerhusets indbo.

Klager: *"Hej! Glemte lige at spørge ang. Indbo, normalt indgår det ved sommerhussalg, men der er krydset af på mine papirer, at jeg skal have det! Fik det ikke med i går, da det hele var noget hektisk hos mig!"*

Indklagede: *"Hej (...), ja du har ret, indboet medfølger i handlen til køber."*

Den 12. juli 2016 og den 14. juli 2016 blev købsaftalen underskrevet af hhv. køber og klager. Sommerhuset blev solgt med et nedslag på kr. 415.000,- til kr. 1.880.000,-.

Af købsaftalen pkt. 11 fremgår det, at indboet medfølger, og at købers tanke med købet var nedrivning samt opførelse af nyt hus.

Overtalelsesdato blev oprindeligt aftalt til den 1. september 2016, men blev af køber tilbudt rykket til den 1. november 2016, så klager fik indtægterne for udlejning af huset i oktober 2016.

Den 19. juli 2016 og 27. september 2016 var sommerhuset med i to annoncer i [by] Avis med indklagede som afsender og med fokus på, at huset var solgt.

Klager har anført, at hun mødtes med indklagede i slutningen af september 2016, hvor hun udbad sig dokumentation for, at sommerhuset havde været annonceret i [by] Avis.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke har overholdt de forpligtelser, man må kunne forvente af en højtuddannet og erfaren ejendomsmægler.

Det var aftalt mundtligt mellem parterne, at ejendommen skulle annonceres i [by] Avis, og at indklagede flere gange blev forespurgt om, hvornår det ville ske. Indklagede tilkendegav, at det var på turnus og har også påstået, at huset har været annonceret. Det blev ligeledes aftalt, at der ville ske nedslag i prisen på kr. 7.500,- som svarer til prisen for annoncering, hvis huset blev solgt indenfor kort tid.

Huset blev aldrig annonceret til salg i avisen. Huset blev derimod annonceret som værende solgt i den pågældende avis den 19. juli 2016 og den 27. september 2016.

Den manglende annoncering i [by] Avis har haft betydning for, at færre har kunnet se, at ejendommen var til salg, hvilket meget vel kan have påvirket den endelige salgspris. Der har kun været én interesseret køber.

Klager er forundret over, at indklagede ikke annoncerede i avisen. Det ville have medført en mulig større interesse for huset hos potentielle købere og været i sælgers interesse.

Det er normalt, at sommerhuse til lignede eller højere priser annonceres til salg i [by] Avis af indklagede. Det var bl.a. tilfældet den 12. maj 2015, den 8. marts 2016 og den 29. marts 2016.

Den 16. august 2016 udtalte indklagede til [by] Avis, at der er en tydelig stigning i efterspørgslen på salgsoptillinger, når avisen er udkommet med indklagedes annoncer.

Det blev også på indklagedes hjemmeside angivet, at huset var solgt, inden købsaftalen var underskrevet af begge parter. Indklagede forsikrede, at det var tilladt ved et forventet salg. Det er klagers opfattelse, at det ikke er i orden. Huset er først solgt ved begge parters underskrift.

Indklagede har ikke haft intentioner om at varetage klagers interesser i denne sag. Det kan ikke være i sælgers interesse, at huset ikke tilstrækkeligt annonceres.

Køber og klager var meget langt fra hinanden til at starte med. Det er ikke sandt, når indklagede påstår, at klager ønskede at lukke sagen. Indklagede pressede derimod klager telefonisk til at sige ja til en pris under kr. 1.900.000,-.

Det er klagers opfattelse, at indklagede ikke har tilgodeset klagers ønske om så høj en salgspris som muligt.

Ved indgåelse af formidlingsaftalen blev det aftalt, at indboet ikke skulle indgå i handlen. Det var til stor utilfredshed, at det endte med, at indboet medfulgte, når nu det oprindeligt var aftalt, at indboet ikke skulle medfølge. Den fejl burde indklagede have opdaget og informeret om fra starten.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at han har markedsført ejendommen, som det er aftalt i formidlingsaftalen. Det er sket via Facebook, Boligsiden, Boliga, vinduesudstilling på [by 3] og [by] samt via egen husavis og et til salg skilt ved ejendommen. Det har ikke direkte været aftalt med klager, at der skulle indrykkes en annonce i [by] Avis, hvilket heller ikke fremgår af formidlingsaftalen.

Det er rigtigt, når klager oplyser, at der ville ske afslag på prisen for markedsføring, hvis ejendommen blev solgt inden for en kort periode. Selvom salget tog over fem måneder, modtog klager et uopfordret afslag på kr. 5000,- + moms.

Indklagede har ikke presset klager til at acceptere en lavere pris, end klager ønskede. Køberne fremsendte flere bud, som alle blev videregivet til klager. Det er klager selv, som ønskede handlen luk-

ket i en mail af 3. juli 2016. Klager er ikke blevet presset til at acceptere den tilbudte pris. Købsaftalen blev underskrevet under overværelse af indklagede i, for klager trykke rammer, hos klagers svoger, og inden da var alt blev gennemgået i 2 timer. Klager kunne til enhver tid have undladt at skrive under, hvis klager følte sig presset.

Det er korrekt, at der i formidlingsaftalen fejlagtigt var angivet, at indboet ikke ville medfølge i handlen. Fejlen blev rettet i den endelige salgsoptilling og i købsaftalen. Det er almindeligt ved salg af sommerhuse med udlejningskontrakt, at indboet medfølger, så køber kan leve op til kontrakten. Dette var klager bekendt med, og det var klager selv, som pointerede fejlen overfor indklagede.

Det er indklagedes erfaring, at annoncering i lokalavisen af dyre sommerhuse ingen effekt har. Købere til de dyrere ejendomme findes udenfor lokalområdet.

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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Annoncering i avisen forud for salget og efter salget.

Det er i formidlingsaftalen aftalt, at annoncering og markedsføring ville ske gennem internet annoncer og i indklagedes egen husavis. Ud fra de foreliggende oplysninger finder nævnet det ikke bevist, at det var aftalt mellem parterne, at klagers sommerhus skulle annonceres i [by] Avis.

I indklagedes bemærkninger til nævnet, har indklagede udtalt at ”*Det aldrig direkte med klageren været aftalt, at der skulle indrykkes en annonce (...)*”. Nævnet finder det derfor fastlagt, at der har været drøftelser mellem parterne om annoncering i [by] Avis.

På baggrund af de oplysninger og bilag klager har forelagt nævnet, finder nævnet det dokumenteret, at sommerhuse i en lignende prisklasse tidligere er blevet annonceret i den pågældende avis. Sammenholdt med at parterne har drøftet annonceringen, er nævnet derfor af den opfattelse, at klager har haft en begrundet forventning om, at sommerhuset ville blive annonceret i avisen.

Indklagede burde derfor have sikret sig, at klager i tilstrækkelig grad var klar over, at huset ikke ville blive annonceret i avisen.

Det er ejendomsmæglerens opgave at varetage sin opdragsgiver interesser, og det fremstår klart for nævnet, at klager overfor indklagede har tilkendegivet ønske om at få annonceret huset i lokalavisen. Når det er så åbenbart, at sælger ønskede annoncering i [by] Avis, burde indklagede have ageret herpå.

Sommerhuset angivet som solgt på indklagedes hjemmeside, før købsaftalen var underskrevet af klager

Det er i klageskrivelsen påstået, at indklagede skulle have angivet klagers sommerhus som solgt på indklagedes hjemmeside, før der var indgået endelig aftale herom.

Ejendomsmægleren skal fungere som sælgers mand og skal sikre sig, at sælgers interesse tilgodeses. Ejendomsmæglerne skal derfor fortsætte salgsarbejdet (medmindre sælger udtrykkeligt frabeder sig dette) helt frem til det tidspunkt, hvor der foreligger en gyldigt underskrevet købsaftale. Det er ikke god ejendomsmæglerskik at angive et hus eller anden fast ejendom som solgt inden da.

Som sagen er forelagt, finder nævnet det ikke bevist, at indklagede har udført denne handling og har derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med dette klagepunkt.

Presset klager til at acceptere en pris

Som sagen er oplyst, kan nævnet ikke tage stilling til, om indklagede har presset klager til at acceptere en salgspris på under kr. 1.900.000,-.

Indboet

Det fremgik af formidlingsaftalen, at indboet ikke indgik i handlen, hvilket er i overensstemmelse med klagers ønske. Det er ikke nærmere angivet, om det var alt eller kun dele af indboet, klager ønskede ikke indgik i handlen.

Ved salg af sommerhuse og andre fritidshuse følger indboet sædvanligvis med i handlen. Klager gjorde indklagede opmærksom på fejlen i formidlingsaftalen, og dette blev rettet til i købsaftalen til klagers ærgrelse.

Indklagede burde have opdaget fejlen ved formidlingsaftalens indgåelse. Indklagede burde ydermere have tilbudt klager at undersøge, om køberne var interesseret i at købe uden det indbo, som klager gerne ville have medtaget, eftersom det af købsaftalen fremgår, at købers hensigt med købet var nedrivning.

Nævnet bemærker

Nævnet har i forbindelse med sagens høring konstateret, at indklagede blandt andet på sin hjemmeside og af formidlingsaftalens sidehoved, betegner sig som statsautoriseret ejendomsmægler. Denne betegnelse er ikke tilladt at benytte jf. lovens § 7, stk. 3. Nævnet henstiller, at dette forhold bringes i orden af indklagede.

Konklusion

Ejendomsmægleren skal omsorgsfuldt rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser under iagttagelse af god ejendomsmæglerskik. Klager har i denne sag ikke følt sig tilstrækkeligt rådgivet af indklagede.

Indklagede har begået flere fejl, der hver for sig ikke er så graverende, at de i sig selv medfører en sanktion efter lov om formidling af fast ejendom.

Samlet er fejlene imidlertid af et sådant antal og karakter, at indklagede tildeles en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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