

Den 28. august 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 476 – 18/08151

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[Vej]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved brev af 16. oktober 2018 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, 25, 29, stk. 1 og 31 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig skriftlig dokumentation for formidlingsarbejdet, forlange vederlag for handlen samt at udstede trusler mod klager.

Sagens omstændigheder:

Den 13. juni 2016 blev der indgået formidlingsaftale mellem parterne vedrørende ejendommen beliggende [Vej], [By], [By]. Indklagede BB blev udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen.

Af formidlingsaftalens pkt. 5 fremgår det:

”Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med 3 måneder ad gangen.”

Det fremgår videre af formidlingsaftalen, at ejendommen skulle udbydes til 3.975.000 kr.

Af formidlingsaftalens pkt. 6 fremgår det, at:

”Ved salg af ejendommen betales samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1.”

”Ved opsigelse af formidlingsaftalen betaler sælger både dokumentationsomkostninger og udlæg til trejdemand. Opsiges aftalen af sælger, betales der vederlag, medmindre opsigelsen

kan lægges ejendomsmægleren til last. Vederlaget kan kun under særlige omstændigheder overstige ½ af det vederlag m.v., sælger skulle have betalt, hvis ejendommen var solgt til den aftalte pris.”

”Ved udløb af formidlingsaftalen betales for intet”.

Af formidlingsaftalens pkt. 10 fremgår det, at:

”Der er indgået aftale om ”solgt eller gratis”, hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglervirksomheden. Dette gælder også betaling for markedsføring og udlæg.

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke til ejendomsmæglervirksomheden, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse vedr. formidling af fast ejendom, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen. Disse udgifter er derfor ikke omfattet af ”solgt eller gratis”. Tilbud omkring ”solgt eller gratis” er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betales der i henhold til afsnit 6.2.

Aftalen om solgt eller gratis omfatter ikke udgift til professionel fotograf samt tryk af en flot special boligpræsentation.

...”

Den 4. juli 2016 modtog indklagede første henvendelse fra køber af ejendommen, men deres bud kunne ikke matche klagers ønske til salgspris.

Den 11. september 2017 fremsatte køberne et nyt købstilbud på 3.500.000 kr. Tilbuddet blev forelagt klager samme dag, men klager ville ikke sælge ejendommen til denne pris.

I maj 2018 udviste klager interesse for, at han ville sælge ejendommen for 3.500.000 kr., men at indklagedes honorar i så fald skulle forhandles.

Den 28. maj 2018 blev der udarbejdet et fornyet salgsbudget.

Den 6. juni 2018 underskrev klager og køberne købsaftale på ejendommen.

Indklagede har ved mail af 11. april 2019 til nævnsekretariatet bekræftet, at det var formidlingsaftalen af 13. juni 2016, som lå til grund på tidspunktet for købsaftalen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han føler sig dårligt behandlet af indklagede. Indklagede har fremsat trusler vedrørende en retssag overfor klager, hvis de ikke kunne blive enige om handlens vilkår.

Klager har videre anført, at den indgåede formidlingsaftale af 13. juni 2016 var indgået for en periode på 6 måneder med mulighed for forlængelse med 3 måneder ad gangen. Klager har hverken

forlænget denne formidlingsaftale skriftligt eller mundtligt. Klager mener, at han er blevet truet til at skrive under på købsaftalen af 6. juni 2018, selvom han flere gange har sagt, at han vil ud af aftalen, hvorefter indklagede alligevel fortsatte markedsføringen på nettet, hvilket medførte salg af ejendommen.

Klager har slutteligt anført, at han ville have nedsat honoraret til indklagede med 90.000 kr., hvis prisen på ejendommen skulle sættes ned ved salg. Klager har anført, at indklagede på et tidspunkt indvilgede i at nedsætte honoraret med 50.000 kr.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at de i forbindelse med salget af ejendommen har haft mange møder med klager på deres kontor, såvel indklagede som andre ansatte. Det har primært været samtaler omkring indkomne bud på ejendommen, men ligeledes samtaler om evt. nedsættelse af udbudsprisen. I de tilfælde, hvor de havde aftalt prisnedsættelse, har klager efterfølgende henvendt sig, idet prisen alligevel ikke skulle ændres. Det samme er sket, når de har drøftet et købstilbud, som ikke kunne accepteres. Indklagede har anført, at han fik første henvendelse fra køber den 4. juli 2016, men deres bud har ikke kunnet matche klagers ønske til salgspris.

Den 11. september 2017 fremsatte køberne et nyt købstilbud på 3.500.000 kr. med overtagelse den 1. januar 2019. Tilbuddet blev forelagt klager samme dag, men klager ville ikke sælge til den pris.

I maj 2018 meddelte klager, at han nu gerne ville sælge ejendommen til 3.500.000 kr., men at han i så fald skulle have et afslag i vederlag på 90.000 kr. Dette ville indklagede ikke acceptere, men tilbød en reduktion af salæret på 50.000 kr. for at få sagen afsluttet. Den 28. maj 2018 printede han et nyt salgsbudget til klager.

Derefter påbegyndte indklagede at udarbejde en købsaftale, og da denne forelå meddelte klager, at han ikke ønskede at sælge ejendommen, og at indklagede skulle gå yderligere 40.000 kr. ned i salær. Dette afviste indklagede.

Den 4. juni 2018 mødtes parterne til et underskriftmøde på kontoret, hvor købsaftalen med dokumenter blev gennemgået. På dette møde meddelte sælger, at han ikke ville underskrive, hvorefter han gik fra mødet. Dog fik klager og hustruen købsaftalen med hjem.

Den 6. juni 2018 afleverede klager den underskrevne købsaftale på indklagedes kontor.

Indklagede har desuden anført, at de påstande med trusler, som klager har fremført er urimelige og urigtige.

Indklagede bekræfter, at det er formidlingsaftalen af 13. juni 2016, der lå til grund på handelstidspunktet. Dette tillige med mundtlig aftale om ændret vederlag, handelspris og overtagelsesdag ved møde med klager den 28. maj 2018 samt salgsbudget udarbejdet på baggrund af dette for de nye handelsvilkår udleveret til klager den 28. maj 2018.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Krav på vederlag

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

Ad realiteten

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.

Trusler

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt der overfor klager er fremsat trusler. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger og der ikke er bevis for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Forlængelse af formidlingsaftale

Ifølge lovens § 31, 1. pkt., kan en formidlingsaftale, hvor der er aftalt et resultatafhængigt vederlag og hvor der skal betales vederlag ved opsigelse ikke være gældende i mere end 6 måneder. Det følger videre af § 31, 2. pkt., at en sådan aftale kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Formidlingsaftalen af 13. juni 2016 er en resultatafhængig formidlingsaftale, da det af aftalens punkt 10 fremgår, at aftalen er indgået efter ”solgt eller gratis”-princippet. Da det samtidigt følger af aftalens punkt 6, at klager skulle betale vederlag ved opsigelse, falder aftalen således ind under lovens § 31. Det fremgår af formidlingsaftalen, at denne havde en oprindelig varighed på 6 måneder. Formidlingsaftalens ville derfor – forudsat den ikke blev forlænget – udløbe den 13. december 2016. Såfremt formidlingsopdraget herefter skulle forsætte, ville det således have været nødvendigt at aftalen blev forlænget jf. § lovens § 31, 2. pkt.

Der er givet modstridende oplysninger om, hvorvidt der mellem parterne er aftalt en mundtlig forlængelse af formidlingsaftalen. Klager har oplyst, at formidlingsaftalen ikke er blevet forlænget hverken mundtlig eller skriftligt.

Indklagede har til nævnet oplyst, at det er aftalen af 13. juni 2016, der lå til grund for handlen ved indgåelsen af købsaftalen den 6. juni 2018. Indklagede har tillige oplyst, at der er blevet indgået mundtlige aftaler mellem klager og indklagede om ændringer af vederlag, udbudsprisen og overtagelesesdatoen.

Af bemærkningerne til lovens § 31 fremgår det bl.a.: ” (...) Hvis aftalen fortsætter på de oprindeligt aftalte vilkår, og det eneste, der aftales, omhandler selve forlængelsen af aftaleperioden, stilles der ingen formkrav til forlængelsen. Ejendomsmægleren bærer bevisbyrden for, at der reelt er sket en forlængelse eller fornyelse af aftaleperioden. Forbrugeren kan således tilkendegive sin tiltrædelse af forlængelsen mundtligt, skriftligt, via sms, e-mail eller på anden måde. Den mundtlige tilkendegivelse vil dog kunne indebære bevismæssige problemer for ejendomsmægleren, der i tvivlstilfælde skal løfte bevisbyrden for, at der rent faktisk er indgået en aftale om forlængelse.”

Idet det ikke kan dokumenteres, at der er aftalt forlængelse af formidlingsaftalen af 13. juni 2016 lægger nævnet til grund, at denne udløb den 13. december 2016. Herefter var der således ingen formidlingsaftale mellem parterne. I maj 2018 blev der udarbejdet et nyt salgsbudget som følge af en aftale mellem parterne om en vederlagsreduktion på 50.000 kr. i forhold til det i aftalen af 13. juni 2016 aftalte vederlag. Der er således ikke indgået en forlængelse af formidlingsaftalen. Der er i stedet indgået en ny formidlingsaftale med ændrede vilkår, baseret på formidlingsaftalen af 13. juni 2016, hvorfor formkravet om skriftlighed i lovens § 29, stk. 1, finder anvendelse. Sammenholdt med, at indklagede selv har oplyst, at der angiveligt skulle være aftalt flere ændringer i forhold til vilkårene i aftalen af 13. juni 2016, finder nævnet, at indklagede burde have sikret sig skriftligt aftalegrundlag og derfor har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Krav på vederlag

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 1 fremgår det, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Af stk. 2 fremgår det, at hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.

Nævnet bemærker, at der er udarbejdet et salgsbudget af 28. maj 2018 og indgået en købsaftale af 6. juni 2018. Indklagede har efter udløbet af formidlingsaftalen fortsat salgsbestræbelserne, hvilket har medført, at der er underskrevet købsaftale. Nævnet finder derved, at indklagede BB har ret til vederlag, hvorfor det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede mener sig berettiget hertil. Størrelsen af vederlaget afstår nævnet imidlertid fra at fastslå.

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