

Den 11. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 758 - 24/01122

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 29. januar 2024 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 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have givet klager forkerte oplysninger om, hvorvidt udgiften til tilstandsrapport og elinstallationsrapport var inkluderet i indklagedes samlede vederlag på ca. 73.000 kr., ved at have givet forkerte oplysninger om udgiften til at få ejendommens 1. sal godkendt til beboelse, og ved ikke at have oplyst om, at klager skulle deponere et beløb på 25.000 kr. ved indgåelse af en betinget købsaftale.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager var sælger af ejendommen.

Parterne indgik en formidlingsaftale om salg af ejendommen. I den forbindelse blev der udarbejdet en elinstallationsrapport og tilstandsrapport, som klager den 2. oktober 2023 betalte 8.228 kr. for.

På et statusmøde mellem parterne, foreslog indklagede ejendomsmægler for klager, at han fik godkendt ejendommens 1. sal til beboelse.

Klager igangsatte denne proces ved kommunen, og han betalte den 18. oktober 2023 2.953,75 kr. herfor.

Senere i forløbet så klager, at CC ApS havde en gård til salg, som klager kunne være interesseret i at købe. Indklagede ejendomsmægler foreslog, at der kunne indgås en betinget købsaftale, så klager købte gården med forbehold for, at klagers egen bolig blev solgt.

Som følge heraf aftalte parterne et møde på ejendomsformidlingsvirksomhedens kontor. Da klager på dette møde blev præsenteret for, at der ved underskrift af den betingede købsaftale skulle deponeres 25.000 kr., ønskede klager alligevel ikke at tiltræde aftalen.

Den 4. januar 2024 sendte en medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS herefter følgende mail til klager:

"Hej AA og DD

Efter vores møde d.d. kan jeg hermed oplyse jer om at vi i CC ApS har besluttet at opsige formidlingsaftalen med jer.

Dette skyldes den uheldige oplevelse og i vores øjne truende adfærd, der foregik på kontoret under dages møde.

Det ønsker vi ikke at være en del af hvorfor vi naturligvis ikke kan se os samarbejde mere.

Nøglen vil blive afleveret i jeres postkasse, og der vil blive tilsendt en regning for de i formidlingsaftalen aftale udgifter som måtte være.

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler fra start har været løgnagtig.

I forbindelse med indklagede ejendomsmæglers besigtigelse af ejendommen, fik klager oplyst, at indklagedes vederlag ved salg af ejendommen ville udgøre ca. 73.000 kr. Klager spurgte i den forbindelse flere gange, om det var inklusive udgiften til tilstandsrapport og elinstallationsrapport, hvilket indklagede ejendomsmægler bekræftede.

Nogle dage senere var klager inde på ejendomsformidlingsvirksomhedens kontor for at underskrive formidlingsaftalen, og her fik klager oplyst, at han skulle betale 8.000 kr. for tilstands- og elinstallationsrapport. Klager betalte, selv om han følte sig ført bag lyset.

Efter nogle måneder holdt parterne et statusmøde. Indklagede ejendomsmægler foreslog, at klager fik 1. salen godkendt til beboelse, og han oplyste, at det ville koste ca. 1.500 kr. Klager fulgte rådet i håb om, at dette tiltag ville tiltrække flere købere. Det endte imidlertid med at koste 3.000 kr.

Klager så efterfølgende, at CC ApS havde en gård til salg, som klager ønskede at købe, når hans eget hus var solgt.

Indklagede ejendomsmægler foreslog en betinget købsaftale, såfremt ejeren af gården ønskede at tiltræde en sådan aftale. Klager spurgte, om dette ville koste noget, og dette afkræftede indklagede ejendomsmægler.

Parterne aftalte herefter et møde hos CC ApS, hvor klager skulle underskrive den betingede købsaftale. Under mødet blev klager gjort bekendt med, at han skulle betale 25.000 kr. inden fem dage ved tiltrædelse af aftalen. Klager påpegede, at dette ikke var aftalen, idet indklagede ejendomsmægler tidligere havde oplyst, at den betingede købsaftale ikke ville koste klager noget, før hans eget hus var solgt.

Klager blev sur og spurgte ind til beløbet, hvortil indklagede ejendomsmægler svarede, at det var et beløb, som han skulle deponere hos mægleren. Klager gik derfra i vrede, og han ønskede alligevel ikke at indgå den betingede købsaftale.

Dagen efter blev klager kontaktet af ejendomsformidlingsvirksomheden der oplyste, at de afbrød samarbejdet om salg af klagers hus. Kort efter modtog klager en mail med samme budskab.

Klager har oplyst, at han som følge af ejendomsformidlingsvirksomhedens afbrydelse af samarbejdet skulle ud og finde en ny ejendomsmægler, og at dette ville indebære udarbejdelse af nye rapporter. På ovenstående baggrund har klager anført, at han har krav på at få 8.000 kr. for elinstallationsrapport og tilstandsrapport tilbagebetalt fra indklagede.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at det er korrekt, at han på det indledende møde med klager oplyste, at prisen på det samlede vederlag ved salg ville beløbe sig til ca. 73.000 kr. Beløbet var ikke helt præcist, så han tilbød at udarbejde et salgsbudget med præcise tal.

Det er derimod ikke korrekt, at der på mødet blev drøftet priser på henholdsvis tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Dette drøfter indklagede ejendomsmægler aldrig så tidligt i forløbet, idet prisen herfor afhænger af blandt andet størrelsen af den pågældende ejendom. Indklagede ejendomsmægler oplyste således ikke, at prisen for rapporterne ville være 8.000 kr., ligesom han ikke oplyste, at udgifterne til disse rapporter ville indgå i det samlede vederlag på ca. 73.000 kr.

I forlængelse af det indledende møde, blev der aftalt et nyt møde, som blev afholdt hos ejendomsformidlingsvirksomheden. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler på dette møde oplyste om en udgift på 8.000 kr. for rapporterne, da parterne gennemgik salgsbudgettet, hvor rapporterne er angivet som en udgiftspost. Klager havde ikke indvendinger mod dette på mødet, og klager underskrev formidlingsaftalen.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at det er korrekt, at han anbefalede klager at få godkendt ejendommens 1. sal, eftersom klager benyttede den, men ikke havde den godkendt til beboelse. Indklagede ejendomsmægler var ikke bekendt med den præcise udgift fra kommunen, og det er korrekt, at han over for klager oplyste et beløb på ca. 1.500 kr., men han opfordrede samtidig klager til, at det blev nærmere undersøgt ved kommunen. Det viste sig efterfølgende, at udgiften til at få 1. salen godkendt til beboelse blev ca. 3.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler har henvist til, at det af de fremlagte bilag fremgår, at klager valgte at få godkendt 1. salen til beboelse. Dette var klagers eget valg, og det kan ikke bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at han oplyste en lavere udgift, idet han tog forbehold for beløbets størrelse, og idet han opfordrede klager til selv at undersøge nærmere ved kommunen. Såfremt klager mente, at beløbet var for højt, kunne han have undladt at få 1. salen godkendt til beboelse.

Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler oplyste klager om muligheden for at indgå en betinget købsaftale, men at dette ville forudsætte, at sælger ville tiltræde sådan en aftale. Det er imidlertid ikke korrekt, at indklagede ejendomsmægler oplyste klager om, at det ikke ville koste ham noget, såfremt han indgik en betinget købsaftale.

På det møde, som klager refererer til, gennemgik de sammen den betingede købsaftale. Da klager blev informeret om, at han i forbindelse med underskrivelsen af den betingede købsaftale skulle deponere 25.000 kr., blev klager meget aggressiv og truende. Mødet endte med, at klager blev bedt om at forlade butikken og ikke vise sig i butikken mere. På baggrund af klagers adfærd på dette møde, sendte en medarbejder ved CC ApS en mail til klager, hvoraf det fremgik, at de opsagde formidlingsaftalen.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt klagers krav på tilbagebetaling af 8.000 kr. for rapporterne og anført hertil, at elinstallationsrapporten ifølge indklagedes oplysninger fortsat er gyldig, og idet tilstandsrapporten er lavet med mulighed for gratis fornyelse.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han ikke under forløbet har givet forkerte eller usande oplysninger over for klager. Det skyldtes alene klagers egne forhold, at formidlingsaftalen blev opsagt af ejendomsformidlingsvirksomheden. Indklagede har bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet han har fulgt gældende lovgivning og etiske normer for ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2, disciplinærnævnsbekendtgørelsen. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

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.

Betaling for rapporter og oplysning om deponeret beløb

Der er uenighed mellem parterne om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler på det indledende møde mellem parterne oplyste, at udgiften til elinstallationsrapport og tilstandsrapport var inkluderet i indklagedes salær på ca. 73.000 kr. Der er ligeledes uenighed mellem parterne om, hvorvidt klager fik oplyst, at der ved klagers tiltrædelse af den betingede købsaftale skulle deponeres 25.000 kr.

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 disse klagepunkter.

Udgift til godkendelse af 1. sal til beboelse

Det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler over for klager oplyste, hvad det ca. ville koste at få godkendt ejendommens 1. sal til beboelse. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af klagen fremgår, at indklagede ejendomsmægler oplyste, at "*det ville koste ca. 1.500,-*", hvilket stemmer overens med indklagedes oplysning om, at den over for klager oplyste udgift var anslået. Der er ligeledes lagt vægt på indklagedes oplysning om, at han opfordrede klager til at søge yderligere information om den præcise udgift ved kommunen.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, 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. 7.

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