

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 547 – 20/09039

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 13. august 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 21 og 24, og god ejendomsmægleretik ved have at påbegyndt formidlingsopgaven uden skriftligt aftalegrundlag.

Sagens omstændigheder:

Den 9. juni 2020 besøgte indklagede ejendomsmægler klagers ejendom med henblik på gennemgang og værdiansættelse. Ejendommen er beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen).

Den 10. juni 2020 modtog klager en foreløbig vurdering fra indklagede og et udkast til formidlingsaftale:

"Mange tak fordi I inviterede mig ud til en gennemgang af jeres flotte og stilfulde hjem, med nogle meget rå udtryk – stål og sten – gode og solide materialer. Selvfølgelig lidt vovet, men bestemt et byggeri der vækker noget i køberne.

Den store udfordring er prisen – det har kørt noget i mit hoved siden vi var sammen. Jeg forstår til fulde jeres ønske og en højere kvadratmeterpris end 14.000. Jeg arbejder lige nu med en anden sælger på [adresse 2] – 231 kvm og en kvadratmeterpris på 15.800. Et hus i et plan og en helt almindelig grund – hvad vil en køber vælge?. Jeres grund er noget særligt, men også et tog lidt tæt på.

Ting som sælgerne vil vægte. Min erfaring er, at det sjældent er de samme købere der forelsker sig i [adresse 1] og [adresse 2]. Folk til [adresse 2] er heller ikke til [adresse 3], så et eller andet sted kan tingene godt komme op i en pris, tæt på hinanden.

Siger vi 15.000 pr. kvm for jeres giver det en udbudspris på kr. 3.785.000 – det er for højt.

Skal vi prøve med en udbudspris på 14.500 pr. kvm gang med 252 BBR kvadratmeter. Det giver en afrundet total på kr. 3.675.000,- Der er købere til dette – f.eks. unge der sælger lejligheden i storbyen og rykker hjem til [by 1] – dem er der to par af i denne tid og de har råd. Vedlagt finder i udkast til formidlingsaftale med SOLGT eller GRATIS, samt salgsbudget indeholdende samtlige omkostninger ved en handel. Jeg har indsat energimærke til fuld pris, men vi bør kunne lave et billigere automatmærke, nu da huset er så nyt, men det vil jeg få undersøgt. Hvad siger i til vedlagte – lever det op til jeres forventninger. Hvis I siger ja til vedlagte, så tror jeg vi skal give den gas med både film og dronebilleder og ud til et større publikum end et skuffesalg.”

Efterfølgende kontaktede klager to øvrige ejendomsmæglere for at få deres værdiansættelse af ejendommen.

Den 19. juni 2020 har indklagede ejendomsmægler sendt en mail vedrørende ejendommen til en mulig køber. Vedlagt mailen var tegninger over ejendommen og en salgsopstilling dateret samme dag. Af mailen fremgår:

”Vedlagt fremsendes opsætning og tegninger af [adresse 1] – en spændende skuffesag ud til et skønt naturområde. En bolig ud over det sædvanlige. Kunne det være noget. (...)”

Senere samme dag har indklagede ejendomsmægler i en mail til klager anført:

”Jeg har en meget potentiel familie fra [by 2] som jeg har nævnt lidt om jeres hus for. De er bekendt med pris, kvalitet og ca beliggenhed. Kunne i være frisk på en fremvisning for lige at få det prøvet af. Jeg kunne komme forbi med dem nu på søndag over middag. Er det for vildt eller skal vi prøve det af.”

Den 20. juni 2020 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Tak for din mail. Du nævner pris, hvilken pris har du nævnt? Vi ser frem til at høre fra dig.”

Samme dag har indklagede svaret, at han har nævnet prisen 3.675.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de gik med overvejelser om at sælge ejendommen. Klager kontaktede derfor indklagede ejendomsmægler, som gennemgik ejendommen og gav et foreløbig vurdering. Den efterfølgende dag modtog klager et skriftlig vurdering og et udkast til formidlingsaftale. Den skriftlige vurdering var 100.000 kr. højere end ved mødet dagen før. Klager kontaktede indklagede telefonisk for at spørge nærmere ind til værdiansættelsen. Indklagede mente, at han nu havde ramt den rigtige vurdering og at det skulle prøves af. Klager gjorde det klart, at de skulle tænke over det. Klager forventede at kunne give et svar, om ejendommen skulle udbydes til salg – altså underskrive en formidlingsaftale. Klager var i tvivl om indklagedes værdiansættelse og kontaktede derfor to andre ejendomsmæglere, som begge værdiansatte ejendommen højere.

Den 19. juni 2020 modtog klager en mail fra indklagede om en fremvisning med en potentiel køber. På dette tidspunkt havde der ikke været kontakt mellem parterne siden den 10. juni 2020, og der var ikke indgået formidlingsaftale. Den samme dag havde klager besluttet at indgå formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler end indklagede.

Den efterfølgende dag kontaktedes indklagede telefonisk. Klager spurgte, hvordan indklagede mente han kunne formidle ejendommen uden en underskrevet formidlingsaftale. Indklagede påstod ikke at have oplyst ejendommens adresse og ikke at have gjort noget forkert. Senere samme dag indtalte den potentielle køber, som indklagede havde kontaktet, en besked på klagers telefonsvarer. Det viste sig, at indklagede til den potentielle køber havde fremsendt salgsopstilling med ejendommens adresse. Indklagede har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager stiller sig uforstående overfor, at indklagede mener at have haft en mundtlig aftale med klager om salg af ejendommen. Da værdiansættelsesmødet var afsluttet, var det aftalen, at indklagede ville høre nærmere fra klager. Klager afviser, at have haft en mundtlig aftale om et skuffesalg. Klager har ikke indvilget i, at indklagede måtte kontakte potentielle købere.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret i sagen på vegne af begge indklagede. Indklagede har bl.a. anført, at han ikke kan genkende det af klager beskrevne forløb. Indklagede er uforstående over, hvorfor klager ikke har kontaktet ham, inden sagen blev indbragt for Disciplinærnævnet.

Indklagede var inviteret hjem til klager for at værdiansætte ejendommen. Klager og indklagede havde en god drøftelse om ejendommen. Klager ville gerne starte med, at ejendommen var som skuffesalg og ville gerne vide, om indklagede havde potentielle købere. Det havde indklagede, som kender et ungt par, der ledte efter en bolig. Da indklagede forlod ejendommen, var det med et løfte om, at sende et oplæg på salg af ejendommen, anse salget som et skuffesalg og arbejde videre med de potentielle købere. Indklagede fremsendte derfor et oplæg dagen efter. Klager havde høje forventninger til udbudsprisen, men indklagede ønskede at være realistisk. Indklagede har forsøgt at være reel og troværdig og ikke sætte en for høj og urealistisk pris.

Den 19. juni 2020 henvendte indklagede sig til klager, da den potentielle køber gerne ville have en fremvisning. Klager ønskede nu ikke at ejendommen skulle fremvises. Indklagede ville aldrig have kontaktet en seriøs potentiel køber, hvis ikke han havde haft klagers mundtlige accept. Indklagede bekræfter, at der ikke er indgået en skriftlig formidlingsaftale. Det er indklagede opfattelse, at der var en mundtlig accept fra klagers side. Den potentielle køber blev orienteret om ejendommen ud fra de offentlige tilgængelige oplysninger. Ejendommens tegninger kan frit hentes internettet og salgsopstillingen indeholdt kun data fra Tingbogen og indklagedes værdiansættelse.

Indklagede fastholder at have fået en mundtlig accept af at arbejde videre med den potentielle køber. At klager har kontaktet en anden ejendomsmægler, som har værdiansat ejendommen til en højere pris, uden at dette blev videregivet, når de blev aftalt, at indklagede skulle arbejde videre med at finde en køber, er et udtryk for en beklagelig aftaleadfærd. Indklagede bestræber sig altid på at få en skriftlig aftale, men forfølger undtagelsesvis en mundtlig aftale under konceptet "skuffesag" for kundernes skyld. Dette vil indklagede fremover ikke tilbyde.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

Det følger af lovens § 29, stk. 1, 1. pkt. at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Kravet om parternes underskrift skal bl.a. sikre, at der er fuldstændig enighed om de vilkår, som fremgår af aftalen.

Endeligt følger det af lovens § 2, stk. 2, at loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger.

En ejendomsmægler kan forud for at der indgås en skriftlig formidlingsaftale foretage indledende sonderinger med eventuelle købere. Nævnet lægger i denne sag til grund, at indklagede er gået videre, idet han forud for en underskrevet formidlingsaftale oplyste om ejendommens beliggenhed, angav prisoplysninger og udarbejdede en salgsopstilling.

Det er uomtvisteligt, at ejendomsmægleren har pligt til at indgå en skriftlig formidlingsaftale med sin opdragsgiver jf. ordlyden af § 29, stk. 1. Upåagtet om klager og indklagede den 10. juni 2020 indgik en mundtlig aftale om, at klager ønskede et skuffesalg, er det indklagedes pligt at sikre behørig skriftlig regulering af aftaleforholdet, da loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren jf. lovens § 2, stk. 2. God ejendomsmæglerskik er derved tilsidesat.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, CC, en advarsel.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS (CVR-nr. ...), 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 afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg