

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 384 – 2016-11317 - 17/00122

A v/B

mod

Ejendomsmægler C

og

Ejendomsmægler D

og

Ejendomsmægler E

og

Ejendomsmæglervirksomhed F

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 2. oktober 2016 har A v/B indbragt Ejendomsmægler C, Ejendomsmægler D, Ejendomsmægler E og Ejendomsmæglervirksomhed F for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at varetage sælgers behov og interesser, idet formidlingsaftale² var urimelig og de nødvendige salgsbestræbelser ikke blev foretaget, hvorfor ejendommen ikke blev solgt.

Sagens omstændigheder:

Den 19. juni 2012 indgik klager formidlingsaftale¹ med Ejendomsmægler D. Formidlingsaftalen vedrørte salg af klagers fritidshus, beliggende [adresse], [by], matrikelnr. ... og yderligere tre matrikler; ..., ... og ...

Udbudsprisen aftaltes til samlet kr. 3.295.000.

Ejendomsmæglerens vederlag aftaltes til samlet kr. 141.819 inkl. anslået udlæg til markedsføring mv.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager kom efterfølgende i kontakt med sin nabo, som meddelte, at han var interesseret i at købe to af klagers matrikler.

Den 7. juli 2012 indgik klager og indklagede Ejendomsmægler E derfor formidlingsaftale² om salg af matrikelnr. ... og ...

Udbudsprisen blev aftalt til kr. 500.000, og indklagedes vederlag var kr. 74.375 inkl. moms. Det aftaltes, at beløbet skulle fratrækkes det aftalte vederlag i forbindelse med formidlingsaftale¹.

Den 7. juli 2012 underskrev klager og køber købsaftalen på de to matrikler, med overtagelse den 1. september 2012 og købesum kr. 500.000. Det fremgik af købsaftalen, at udbetalingen på kr. 80.000 skulle deponeres hos indklagede.

Den 31. oktober 2012 afregnede indklagede sit vederlag, som blev modregnet i købers deponering hos indklagede. Klager fik restbeløbet udbetalt.

Indklagede bibeholdt de resterende to matrikler i kommission i henhold til formidlingsaftale¹.

Der var ingen interesserede købere indtil sommeren 2016.

I slutningen af juli 2016 havde indklagede arrangeret en fremvisning af fritidshuset, men klager afviste fremvisningen, da han ikke længere ønskede at sælge.

I september 2016 havde klager og indklagede et møde vedr. nedsættelse af vederlaget. Parterne blev ikke enige.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager mener, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at indgå den særdeles ugunstige formidlingsaftale² med klager.

Formidlingsaftale² var kun til fordel for indklagede, da indklagede havde modtaget halvdelen af det samlerede vederlag uanset, at der kun var solgt for kr. 500.000 ud af kr. 3.295.000. Det var alene indklagede, der foreslog fordelingen af vederlaget.

Formidlingsaftale² har bevirket, at klager følte sig bundet til indklagede, da klager ikke følte, at han kunne skifte ejendomsmægler, da klager så ville miste kr. 74.375.

Klager synes ikke, at indklagede har gjort en indsats for at sælge klagers fritidshus. Klager mener, at det skyldes, at indklagede allerede havde modtaget halvdelen af vederlaget og derved mistede interessen for salget.

På mødet i september 2016 oplyste indklagede, at indklagede udmærket havde været klar over, at det ville blive svært at sælge klagers fritidshus tilbage i 2012. På dette grundlag mener klager, at det var kritisabelt for indklagede at foreslå løsningen med formidlingsaftale².

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede:

Indklagede oplyser, at klager den 6. juli 2012 indgik aftale med Ejendomsmægler D omkring handlen med de to matrikler og det aftalte vederlag. Selve formidlingsaftale² blev oprettet dagen efter med Ejendomsmægler E.

Indklagede oplyser endvidere, at det var klager selv, der foreslog fordelingen af vederlaget i formidlingsaftale².

Indklagede havde en fremvisning med en kapitalstærk køber i juli 2016. Handlen gik i vasken, da klager afviste fremvisningen.

Indklagede mener, at der fra starten har været en klar aftale om vederlagets størrelse, hvorfor indklagede ikke har indvilliget i at give nedslag.

Indklagede har valgt ikke at opkræve betaling for fotograf og dokumentomkostninger, selvom indklagede var berettiget hertil.

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.

Nævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2.

Som sagen er oplyst, finder nævnet ikke, at klager har løftet bevisbyrden for at indklagede ikke har varetaget klagers interesser, da nævnet ikke finder det godtgjort, at indklagede har forsøgt at snyde klager ved indgåelse af formidlingsaftale².

Det er heller ikke godtgjort, at klager ikke forstod aftalens indhold og betydning sammenholdt med formidlingsaftale¹.

Der er mellem parterne uoverensstemmelse om, hvorvidt indklagede har foretaget de nødvendige tiltag for at sælge klagers fritidshus i perioden fra 19. juni 2012 til juli 2016. Nævnet finder ikke, at man på det oplyste grundlag kan tage stilling til denne del af klagen.

Indklagede ejendomsmæglere C, D og E har således ikke overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v., eller overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder heller ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede Ejendomsmæglervirksomhed F.

Thi bestemmes

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler C, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler D, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler E, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed F, 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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg