

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. maj 2011

blev der i sag 103-2009

KK1 som væрге for KK2

mod

Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 30. september 2009, har KK1 som væрге for KK2 indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved oprindeligt at have værdifastsat en ejendom for højt med den konsekvens, at ejendommen senere blev solgt for en væsentligt lavere pris end den oprindeligt udbudte.

Sagens omstændigheder:

I maj måned 2007 døde BB og efterlod sig som eneste arving datteren KK2 på dengang 11 år. KK2 far KK1 (klager) varetog herefter datterens interesser. Advokat LL blev udpeget som bobestyrer for boet.

I boet efter BB indgik bl.a. en ejendom beliggende (...).

I august 2007 rekvirerede bobestyreren en vurderingsrapport af klagers ejendom hos indklagede. Vurderingen blev udarbejdet den 22. august 2007, og lød på kr. 725.000. Af vurderingsrapporten fremgik,

Besigtigelse

Ejendomme er ikke besigtiget af ejendomsmægler men af kontaktperson på øen og gennem tilsendt foto.
Ejendomsmægler har kendskab til vurderinger og sælger boliger på

Den 22. august 2007 sendte indklagede en faktura for vurderingen, som lød på kr. 4.375.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Vurderingen blev herefter forelagt boets arvinger, som var utilfredse med vurderingen, da de mente den var for høj grundet ejendommens dårlige vedligeholdelsestilstand. Den 26. september 2007 skrev bobestyreren følgende til indklagede:

Vurdering af 22. august 2007 vedrørende ejendommen [redacted] har været forelagt for boets arvinger og drøftet i et bomøde den 13/9 2007.

De mødte gav udtryk for, at de anser vurderingsprisen kr. 725.000,00 som værende urealistisk høj.

Det oplyses, at ejendommen er i generel dårlig vedligeholdelsesstand, kloakering fra køkken fungerer ikke, og der er ikke installeret varme i alle husets rum.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at ejendommen ikke er gennemgået af Dem, men af en kontaktperson på [redacted]. Det bedes oplyst, hvem kontaktpersonen er.

Arvingerne oplyser, at ejendommen ikke er besigtiget/gennemgået indvendigt, idet de ikke har haft kontakt med kontaktpersonen.

Der blev ifølge det oplyste rettet henvendelse til Deres firma med tilbud om fremvisning af ejendommen, men der fremkom ingen reaktion.

Det er arvingernes opfattelse, at vurderingen er foretaget på et ufuldstændigt grundlag under hensyn til, at ejendommen alene er besigtiget udefra.

Vil De venligst meddele mig Deres bemærkninger til vurderingsprisen og omstændighederne i forbindelse med vurderingen, herunder om De fastholder, at ejendommen indenfor 3 måneder kan afhændes til vurderingsprisen.

Jeg afventer at høre fra Dem.

Som svar på bobestyrerens brev, skrev indklagede den 27. september 2007 følgende:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som svar på Deres brev af 26. september 2007 skal jeg hermed komme med følgende bemærkninger.

At kloakering fra køkken ikke virker er selvfølgelig en ny oplysning som jeg ikke var bekendt med. Dette har dog en uvæsentlig betydning for en samlet vurdering af ejendommen. Hvis der eksisterer en husforsikring, kan der måske blive tale om en erstatning i forhold til skjulte rør? Med hensyn til varmeinstallationen har jeg også i rapporten beskrevet at der findes både elvarme og fast brændsel.

Der blev aftalt ved bestillingen af rapporten, at vi ikke normalt besigtiger ejendomme på [redacted] personligt, grundet prisforskellighed på vurderingsrapporterne, men har en lokalkendt person der boer på [redacted] til at forestå fotografering og besigtigelse som oplyst i vurderingsrapporten. Samtidig kan jeg oplyse om, at jeg tidligere har været på [redacted] g er kendt med [redacted] ejendomme m.m.

Vedr. standen af den indvendige del af ejendommen, er denne ikke relevant, da ejendommen ikke har gennemgået renoveringer inden for mange år, men alene ejendommens størrelse og beliggenhed.

Med disse bemærkninger vil jeg fastholde den første vurdering og kan oplyse, at der i byen er solgt en ejendom på [redacted] mindre træhus som skal rives ned grundet bygningens tilstand og med et bebygget areal på 51 m². Salgspris kr. 600.000. Tidspunkt juli 2007.

Jeg tillader mig herefter at afslutte sagen.

Den 18. februar 2008 skrev bobestyreren til klager og meddelte, at ejendommen var overgivet i kommission til indklagede til den tidligere aftalte pris på kr. 725.000.

Den 10. maj 2008 modtog bobestyreren et brev fra indklagede om, at indklagede havde modtaget et bud på ejendommen på kr. 500.000, men at ejendommen skulle fremvises for en anden potentiel køber.

Den 9. juli 2008 rykkede bobestyreren indklagede, i det arvingerne var uforstående overfor, at ejendommen endnu ikke var afhændet. Desuden oplyste bobestyreren, at boet snart skulle afsluttes, hvorfor ejendommen meget gerne skulle være afhændet indenfor den pågældende sæson.

Som svar på dette brev skrev indklagede til bobestyreren den 10. juli 2008, at salgsmaterialet på ejendommen var sendt til 10 køberemner, og at ejendommen desuden var blevet fremvist til 6 andre køberemner.

Den 12. juli 2008 sendte indklagede en e-mail til bobestyreren med oplysning om, at indklagede havde modtaget et købstilbud på ejendommen på kr. 580.000 med omgående overtagelse.

Den 26. september 2008 skrev indklagede i et brev til bobestyreren, at der fortsat ikke var kommet et købstilbud på ejendommen. Indklagede anbefalede derfor, at

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

prisen på ejendommen blev justeret til kr. 595.000. Til brevet var vedlagt en ny formidlingsaftale, hvor ejendommen stod vurderet til kr. 595.000.

Den 8. oktober 2008 underskrev advokat LL på vegne af boet formidlingsaftalen, som var gældende i 6 måneder.

Den 19. december 2008 sendte indklagede en købsaftale til en interesseret køber, som dog aldrig vendte tilbage.

Den 3. marts 2009 sendte indklagede en status over salget til bobestyreren. Indklagede foreslog samtidig, at prisen på ejendommen blev justeret ned til kr. 450.000, da denne pris efter indklagedes skøn bedre afspejlede markedet.

Den 29. marts 2009 modtog indklagede et købstilbud på kr. 400.000, som bobestyreren senere accepterede.

Under nævnets behandling af sagen, blev nævnet opmærksom på bestemmelsen i dødsboskiftelovens § 115, stk. 3.

Indklagede har medgivet at han har vurderet ejendommen, men henviste til, at det er et forhold, der skal rejses overfor bobestyreren.

Klager har bl.a. anført, at indklagede oprindeligt vurderede ejendommen for højt, hvilket medførte at ejendommen ikke kunne sælges. Havde vurderingen været mere realistisk fra begyndelsen, ville ejendommen kunne have været solgt hurtigere og til en højere pris.

Boets ejendom er solgt til indklagedes samarbejdspartnere på øen til en pris, som ligger langt under, hvad andre købere har budt på ejendommen. Den ene af køberne af ejendommen var ham, der fotograferede ejendommen for indklagede.

Indklagede vurderede alene ejendommen ud fra 2-3 fotos taget ude fra. Indklagede besigtigede ikke selv ejendommen i forbindelse med prisfastsættelsen, hvilket burde have været en del af vurderingen.

Klagers familie ønskede selv at købe ejendommen, men mente, at den af indklagede vurderede pris på ejendommen var for høj grundet husets dårlige tilstand. Dette forhold blev påpeget overfor indklagede, som dog fastholdte prisen på kr. 725.000.

Klager anfører endvidere, at klager fik flere direkte henvendelser fra potentielle købere af ejendommen som bød kr. 500.000-525.000. Klager henviste alle henvendelser til indklagede. Klager har konkret kendskab til, at en mulig køber afgav et bud på ejendommen i en købsaftale, som ikke blev forelagt bobestyreren.

Indklagede har bl.a. anført, at bobestyreren godkendte handlen af ejendommen.

Indklagede har fremlagt alle skriftlige købstilbud for bobestyreren. Det er således ikke korrekt, at indklagede skulle have haft modtaget købstilbud, som ikke er blevet forelagt bobestyreren.

Indklagede fremviste ejendommen for i alt 16 køberemner samt sendt salgsmateriale ud til 35 interesserede personer. Der blev udarbejdet købsaftaler på tilbud

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

modtaget af køberemner, som dog desværre efterfølgende ikke ønskede at indgå en købsaftale.

Indklagede anfører endvidere, at vurderingen af ejendommen blev foretaget ud fra de fotos, der blev taget af ejendommen samt indklagedes erfaring med salg af ejendomme på øen. At indklagede ikke selv besøgte ejendommen, fremgik af vurderingsrapporten. Indklagede har selv besøgt øen flere gange og har derfor kendskab til øens boliger, og kan på denne baggrund godt komme med en relevant vurdering.

Reduktionen i udbudsprisen blev aftalt med bobestyreren. Den var en nødvendig følge af den økonomiske krise i 2008, hvor boligmarkedet stagnerede med faldende ejendomspriser til følge.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet kan ikke umiddelbart vurdere om prisfastsættelsen af ejendommen i 2007 var realistisk dengang. Indklagede ejendomsmægler fastholdelse af vurderingen sammenholdt med, at han ikke selv besøgte ejendommen og det efterfølgende forløb kunne tyde på, at vurderingen allerede dengang var urealistisk. På den anden side har ejendomsmarkedet været meget omskifteligt, og en afgørelse af dette spørgsmål forudsætter en bevisførelse, som ligger udenfor nævnets rammer.

Ifølge § 17 i lov om omsætning af fast ejendom, skal ejendomsmægleren som led i salgsopdraget værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris som ejendommen skal udbydes til. Det følger endvidere af § 3 i lov om omsætning af fast ejendom, at der ved værdiansættelsen bl.a. skal tages hensyn til ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningens alder og tilstand.

Nævnet finder det særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besøgt den.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 15, at en ejendomsmægler ikke må være formidler for begge parter i samme handel. Det følger endvidere af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 22, at en ejendomsmægler straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud. Indklagede skal således som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår samt oplyse om ethvert købstilbud.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har undladt at oplyse bobestyreren om indkomne bud på ejendommen, således at den endelige køber har erhvervet ejendommen til en særlig fordelagtig pris.

Nævnet finder ikke, at det forhold, at den endelige køber i sin tid fotograferede ejendommen i sig selv bevirker, at § 15 i lov om omsætning af fast ejendom om dobbeltrepræsentation er overtrådt.

Den tætte erhvervsmæssige relation mellem indklagede og fotografen, og den omstændighed, at vurderingen af ejendommen alene baserede sig på dennes fo-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

tografier, fører imidlertid til, at indklagede ved at have solgt til fotografen, har tilsidesat reglerne for god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår bl.a. af lov om skifte af dødsboer § 115, stk. 3, at en vurderingsmand ikke må have økonomisk interesse hos aftager, og at vedkommende ikke må medvirke ved afhændelse af boets aktiver. En ejendomsmægler må således ikke både foretage en vurdering af en ejendom for et dødsbo og efterfølgende stå for salget af ejendommen for dødsboet.

Det er nævnets vurdering, at indklagede har et selvstændigt ansvar for overholdelse af § 115, stk. 3 i lov om skifte af dødsboer. Da indklagede har foretaget en vurdering af klagers ejendom og efterfølgende stået for salget af ejendommen for dødsboet, er dødsboskiftelovens § 115, stk. 3 er overtrådt.

Den pågældende regel skal sikre ejendomsmæglerens habilitet. Da indklagede har tilsidesat denne regel, har han samtidig tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Nævnet har ikke kompetence til at tage stilling til bobestyrerens ansvar for overholdelse af lov om skifte af dødsboer. Klage herom kan rettes til skifteretten i henhold til kap. 27 i lov om skifte af dødsboer.

Som følge af den manglende besigtigelse af ejendommen og for overtrædelse af lov om skifte af dødsboer tildes AA en bøde på 40.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildes en bøde på 40.000 kr.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg