

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

blev der i sag 110-2009

KK

mod

ejendomsmægler DD

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. november 2009 har KK indbragt ejendomsmægler DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmægleretik ved at indgå en tillægsaftale til en formidlingsaftale med klager om en bonus til indklagede ved salg af klagers ejendom til en pris over udbudsprisen.

Sagens omstændigheder:

Den 23. april 2009 underskrev klager formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejendom beliggende (...). Ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 2.395.000 kr.

Af formidlingsaftalen fremgik bl.a., at betalingen af indklagedes vederlag skulle ske efter regning. Det fremgik desuden, at indklagedes samlede vederlag inkl. øvrige salgsfremmende foranstaltninger udgjorde 62.500 kr. inkl. moms.

Den 14. maj 2009 ringede indklagede til klager og foreslog, at der blev indgået en tillægsaftale til formidlingsaftalen om en bonus til indklagede, såfremt der blev indgået en købsaftale til en kontantpris over ejendommens udbudspris.

Den 17. maj 2009 blev der afholdt et møde hos indklagede mellem klager og indklagede. Klager underskrev på mødet et tillæg til formidlingsaftalen. Af punkt 3 i tillægget fremgik, at

”Det er mellem sælger & mægler aftalt, at såfremt ejendommen sælges til over udbudsprisen på 2.395.000 deles evt. overbud mellem ejendomsmægler og sælger.

Beregningseksempel:

Eksempel salgspris – 2.420.000,00

$2.420.000,00 - 2.395.000,00 / 25.000,00 \times 50 \% = 12.500,00$ i bonus til mægler ex. moms.

Mægler får ud over denne bonus, salæret som aftalt i formidlingsaftalen af d. 10.04.2009.”

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har optaget mødet med lyd og sendt nævnet og indklagede en kopi af en afskrift af mødet.

Det fremgår, at klager på mødet den 17. maj 2009 blev præsenteret for to købstilbud på ejendommen; et bud på 2.395.000 kr., som var udbudsprisen, og et bud på 2.450.000 kr. Det fremgår endvidere, at indklagede fik klager til at acceptere tillægget til formidlingsaftalen, før han præsenterede klager for de to købstilbud.

Klager underskrev købsaftale på ejendommen til en kontantpris på 2.450.000 kr. Købsaftalen var betinget af godkendelse fra købers advokat.

Som følge af den opnåede salgspris på 2.450.000 kr. blev der udarbejdet et nyt salgsbudget, hvoraf bl.a. fremgik en bonus til indklagede på 27.500 kr. som en del af indklagedes vederlag.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at klager blev ringet op af indklagede kort tid efter, at klagers ejendom var sat til salg. Indklagede oplyste, at han i løbet af de næste par dage havde aftalt møde med potentielle købere, som var seriøse. Indklagede foreslog klager, at de lavede et tillæg til den oprindelige formidlingsaftale, således at indklagede ville få halvdelen af det beløb, han kunne opnå for ejendommen, som lå ud over udbudsprisen. Indklagede ville på denne måde få lidt ekstra ud af at benytte salgsteknik over for køberne og løbe en lille risiko for, at køberne ville springe fra. Såfremt klager ikke ville indgå den foreslåede tillægsaftale, ville indklagede spille sikkert og få udbudsprisen hjem.

Klager opfattede situationen sådan, at indklagede gav klageren mulighed for *enten* at underskrive købsaftalen med det højeste bud på ejendommen, og samtidig underskrive tillægget til formidlingsaftalen, *at* underskrive købsaftalen med det lavere bud og fastholde den oprindelige formidlingsaftale, eller *at* afvente andre købere.

Klager mener, at det må være indeholdt i den oprindelige formidlingsaftale, at indklagede skulle arbejde for at opnå den bedste pris for klagers ejendom. Indklagede har udnyttet situationen med to interesserede købere til at presse klager til at give indklagede et højere salær.

Klager har desuden anført, at han i princippet ikke ville have haft noget imod, at indklagede skulle resultataflønnes eller have lidt ekstra for at få prisen presset op. Klager mener dog, at indklagede burde have nævnt dette allerede i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen.

Klager valgte at underskrive tillægsaftalen, fordi klager frygtede, at det videre samarbejde med indklagede ville blive vanskeliggjort, hvis klager havde afslået at underskrive. Klager var usikker på, om indklagede ville lade sig påvirke og ikke arbejde loyalt for klager i det videre salgsarbejde.

Klager underskrev først tillægsaftalen efter, at klager tydeligt havde gjort indklagede opmærksom på sin modstand mod aftalen. Klager følte sig presset af indklagede til at underskrive tillægsaftalen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager forsøgte at forhandle med indklagede om størrelsen af indklagedes del af prisen over ejendommens udbudspris. Klager fik sig forhandlet frem til, at indklagede uden beregning kunne vejlede klager i forbindelse med køb af en anden bolig. Klager mener dog ikke, at indklagede har ydet denne rådgivning.

Endelig har klager anført, at det er forløbet omkring tillægget til formidlingsaftalen, som klager er utilfreds med. Klager har derudover været tilfreds med indklagede og indklagedes ejendomsmæglervirksomhed.

Klager har til oplysning af sagen fremlagt en lydoptagelse af klagers møde med indklagede den 17. maj 2009.

Indklagede har bl.a. anført, at det er korrekt, at indklagede har fået et højere salær på grund af bonusordningen, men klager har ikke tabt penge på indklagede, idet boligen blev solgt til en højere pris end udbudsprisen.

Indklagede har på intet tidspunkt presset klager og har ikke oplevet, at forløbet har været ubehageligt. Indklagede foreslog telefonisk den 14. maj 2009, at der blev lavet et tillæg til formidlingsaftalen om en bonusordning, og klager havde fra den 14. maj 2009 til mødet den 17. maj 2009 til at beslutte sig for, om klager ville indgå aftalen. Indklagede gav desuden på mødet den 17. maj 2009 klager mulighed for at drøfte med sin ægtefælle, om klager ville underskrive aftalen om bonusordningen. Hvis klager ikke ønskede at indgå aftalen om bonusordningen, kunne klager bare have sagt dette, men klager underskrev frivilligt aftalen. Indklagede har ikke sagt til klager, at klager ikke kunne underskrive købsaftalen med det højeste bud, hvis klager ikke underskrev tillægget til formidlingsaftalen.

Indklagede havde intet incitament til at afvise potentielle købere, og indklagede forstår derfor ikke, at klager skulle være bange for, at indklagede ikke ville varetage klagers interesse og afvise potentielle købere.

Indklagede har ydet klager en god service og har bl.a. været til rådighed for klager på ydertidspunkter. Indklagede har desuden hjulpet klager i forbindelse med klagers køb af anden bolig. Indklagede har under hele forløbet varetaget klagers interesser.

Klager burde have gjort indklagede opmærksom på, at klager var utilfreds med forløbet, så indklagede havde haft mulighed for at imødekomme klagers utilfredshed eller tilbyde klager at skifte mægler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet har haft lejlighed til at høre en lydoptagelse af mødet den 17. maj 2009.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have presset klager til at underskrive tillægget til formidlingsaftalen om en bonus til indklagede eller, at indklagede skulle have betinget underskrivelsen af et købstilbud over udbudsprisen på klagers ejendom af, at klager forinden underskrev tillægsaftalen om en bonus til indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder imidlertid, at indklagedes fremgangsmåde i forbindelse med indgåelsen af tillægget til formidlingsaftalen er i strid med god ejendomsmægleretik.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1, at en ejendomsmægler skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Ejendomsmægleren skal i den forbindelse loyalt oplyse sin opdragsgiver om alle seriøse bud på ejendommen.

Det fremgår af samme lovs § 10, stk. 1, at det af det skriftlige formidlingsopdrag tydeligt skal fremgå, hvornår og hvordan vederlaget erlægges samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Ændres formidlingsaftalen efter aftale, bør de forhold, der begrundes ændringen, tydeligt fremstå for begge parter forud for aftalen.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmægleretik først at forhandle sig til en tillægsaftale og dernæst præsentere indklagede for de to købstilbud, der danner baggrund for den foreslåede ændring.

Sammenkædningen mellem en bonusordning og indklagedes salgsbestræbelser har på denne baggrund kunnet give klager en berettiget tvivl, om indklagede ville varetage hans behov og interesser.

Fem nævnsmedlemmer finder, at indklagede for ovennævnte forhold skal pålægges en bøde på 25.000 kr.

To nævnsmedlemmer, der er repræsentanter for ejendomsmæglerne, finder, at indklagede for ovennævnte forhold skal tildes en advarsel.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, pålægges en bøde på 25.000 kr.

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

Mikael Sjöberg