

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. december 2010

blev der i sag 126-2010

Klagenævnet for Ejendomsformidling (klager 1)

og

KK(klager 2)

mod

ejendomsmægler AA

og

ejendomsmæglervirksomhed BB v/interessenterne AA, DD, EE

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 15. april 2010 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA samt Ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. KK har ved brev af 18. maj 2010 ligeledes indbragt de indklagede for nævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har oplyst klageren om enhver personlig og økonomisk interesse, som de indklagede havde i, at en handel blev indgået, samt om de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have medvirket til at forhøje salgs- og købsprisen proforma. Endvidere drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1, og stk. 3, ved at et anpartsselskab, der ejes af interessent EE, erhvervede klager 2's ejendom, som indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde til opdrag at sælge.

Sagens omstændigheder:

Den 11. marts 2009 besigtigede klager 2 lejligheden (...), som var sat til salg hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Lejligheden var ejet af (...) Invest ApS, der ejes af AA's mor, EE, der tillige er direktør i selskabet.

Lejligheden var udbudt til 495.000 kr. Af salgsopstillingen fremgår blandt andet, at der er sat x i rubrikken nej under punktet:

"Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af denne ejendom..."

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler vurderede klager 2's egen lejlighed, beliggende (...) til 250.000 kr.

Det blev herefter aftalt, at der skulle laves et mageskifte mellem klager 2's lejlighed og lejligheden (...).

Den 24. marts 2009 indgik klager 2 en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler om salg af klager 2's lejlighed. Salæret var aftalt til 12.500 kr. inkl. moms. Det fremgik heraf, at indklagede ejendomsmægler havde vurderet ejerlejligheden til en kontantpris på 250.000 kr.

(...) Invest ApS solgte lejligheden (...), ved købsaftale underskrevet den 24. marts 2009 for 645.000 kr., til klager 2. Af købsaftalens afsnit 16 fremgik bl.a.:

"køber er af medvirkende ejendomsmægler gjort udtrykkelig opmærksom på og er indforstået med at sælger har relationer til (ejendomsmæglervirksomhed BB) samt hvilke."

Klager 2 solgte lejligheden (...), ved købsaftale underskrevet den 24. marts 2009 for 350.000 kr. til (...) Invest ApS. Det fremgik bl.a. af købsaftalens afsnit 16:

"Sælger er bekendt med at der er relationer mellem køber og medvirkende ejendomsmæglerfirma samt hvilke."

Af salgsprovenuberegning af 20. marts 2009 fremgår, at klager 2 ville få et provenu på 127.907 kr. ved salg af sin lejlighed.

Der er mellem parterne enighed om, at prisen på begge lejligheder blev forhøjet med 100.000 kr., men der er uenighed om, på hvis foranledning prisforhøjelserne kom i stand og med hvilket formål.

Den 22. april 2009 underskrev klager 2's ægtefælle en uigenkaldelig tilkendegivelse om, at såfremt klager 2 manglede penge i forbindelse med købet af ejerlejligheden fra kreditforeningslånet, vil hun få det manglende beløb af ham.

Klager 2 kunne kun opnå 70 % belåning ved købet af (...). Indklagede ejendomsmægler udarbejdede en udateret beregning/refusionsopgørelse til klager 2, der viste, at klager 2 ville få et kontant underskud i forbindelse med byttehandlen på ca. 20.000 kr.

Den 16. juli 2009 fremsendte indklagede ejendomsmægler en faktura på salæret for salget af klager 2's lejlighed på 12.500 kr. inkl. moms. Klager 2 har oplyst, at hun ikke har betalt denne faktura.

Parternes bemærkninger:

Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagde kendelse i samme sag den 3. maj 2010.

Klagenævnet har i indbringelsesskrivelsen anført blandt andet, at de indklagede efter Klagenævnets opfattelse har overtrådt forbuddet om dobbeltrepræsentation og overtrådt lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 5.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager 2 har anført bl.a., at indklagede ejendomsmægler er inhabil, da han og hans familie er medejer af (...) Invest ApS, som også er sælger af den lejlighed, som klager 2 køber. Klager 2 anfører desuden, at hun først blev opmærksom på dette efter mageskiftet.

Indklagede ejendomsmægler foreslog at forhøje salgs- og købspriserne proforma således at klager 2 kunne få 50.000 kr. til istandsættelse af den nye lejlighed på (...). Dette indvilligede klager 2 i. Da refusionsopgørelsen fremkom, udviste den i stedet et underskud på ca. 21.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler AA har svaret på nævnets breve, og da han er interesseret i ejendomsmæglervirksomheden, betragtes hans bemærkninger tillige som afgivet på vegne af den indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han klart har oplyst klager 2 om, at der var relationer mellem (...) Invest ApS og Ejendomsmæglerfirmaet BB. Dette blev gjort både mundtligt og skriftligt i købsaftalerne.

Ejendomsmæglervirksomheden har i princippet aldrig haft klager 2's lejlighed til salg, og formidlingsaftalen blev kun indgået for at have det formelle på plads. Dette understøttes af det lave salær på 10.000 kr. ekskl. moms. Set i bakspejlet burde de selvfølgelig have opsagt aftalen, men han betragtede ikke aftalen som en formidlingsaftale.

Endvidere var belåningen og proforma-forhøjelsen af salgspriserne klager 2's ønske og forslag, og der var i princippet ikke tale om en proforma forhøjelse, men belåningen blev udregnet i forhold til en salgspris efter endt modernisering. Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter EDC, som vurderede lejligheden, udfærdigede en lånesag og foranledigede lejligheden belånt gennem BRFkredit.

Indklagede ejendomsmægler oplyste klager 2 om, at de ved den samlede opgørelse af handlerne skulle forvente et underskud på omkring 10.000 – 20.000 kr., men at dette ikke kunne opgøres før kreditforeningslånene var hjemtaget og indfriet. Dette bekræftes desuden af, at klager 2's ægtefælle underskrev en uigenkaldelig tilkendegivelse om, at såfremt klager 2 manglede penge i forbindelse med købet af ejerlejligheden fra kreditforeningslånet, ville hun få det manglende beløb af ham.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, skal en formidler oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås.

Af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 3 fremgår, at en formidler endvidere skal oplyse om nærtstående økonomiske eller personlige interesser i, om en handel indgås.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

(...) Invest ApS' salg af lejlighed til klager 2

Af købsaftalen fremgår under "Ejendomsmæglerens oplysning til parterne", at "Køber er oplyst og indforstået med, at der er relationer mellem sælger og medvirkende ejendomsmægler, samt hvilke".

Af afsnit 16 fremgår det endvidere, at "Køber er af medvirkende ejendomsmægler gjort udtrykkelig opmærksom på og er indforstået med at sælger har relationer til Ejendomsmæglerfirmaet BB samt hvilke".

De indklagede har således som udgangspunkt oplyst om, at der er relationer mellem de indklagede og (...) Invest ApS.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsens § 5 skal oplysninger efter §§ 2-4 gives i et klart og tydeligt sprog, og ifølge § 5, stk. 2, skal oplysningerne efter § 3 bl.a. medtages i salgsopstillingen og købsaftalen.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, 3. pkt., skal formidleren give den anden part skriftlig oplysning herom (...).

Nævnet finder, at klager 2 skriftligt skal oplyses om, at (...) Invest ApS ejes af en person, der er en nærtstående til indklagede ejendomsmægler, og som tillige er interessant i ejendomsmæglervirksomheden.

Nævnet finder ikke, at de formuleringer, der fremgår af købsaftalen, er givet i et så klart og tydeligt sprog, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 5, at oplysningsforpligtelsen er fuldt tilstrækkeligt opfyldt. Oplysningen er endvidere ikke medtaget i salgsopstillingen.

Nævnet bemærker, at selv om oplysningerne måtte være afgivet mundtligt, kan mundtlige oplysninger ikke træde i stedet for de skriftlige oplysninger.

De indklagede har som følge af ovennævnte forhold overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, samt formidlingsbekendtgørelsens §§ 3, og 5.

Klager 2's salg af sin lejlighed til (...) Invest ApS

Af købsaftalen fremgår af forsiden under ejendomsmæglerens oplysning til parterne, at ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående ikke har en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom.

Afsnit 16 fremgår, at "Sælger er bekendt med at der er relationer mellem køber og medvirkende ejendomsmæglerfirma samt hvilke".

Nævnet finder som anført ovenfor, at klager 2 skriftligt skal oplyses om, at (...) Invest ApS ejes af en person, der er en nærtstående til indklagede ejendomsmægler, og som tillige er interessant i ejendomsmæglervirksomheden.

Nævnet finder ikke, at de formuleringer, der fremgår af købsaftalen, er givet i et så klart og tydeligt sprog, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 5, at oplysningsforpligtelsen er fuldt tilstrækkeligt opfyldt.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

De indklagede har som følge af ovennævnte forhold overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, samt formidlingsbekendtgørelsens §§ 3, og 5.

Lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 3.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 15 må ingen være formidler for begge parter i samme handel.

Ifølge § 15, stk. 3, skal en formidler, hvis denne ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skriftligt *"1) opsige formidlingsaftalen, 2) frasige sig sit vederlag og 3) rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand"*.

Indklagede ejendomsmægler underskrev formidlingsaftalen med klager 2 på vegne af ejendomsmæglervirksomheden. Da EE er interessant i indklagede ejendomsmæglervirksomhed, og anpartshaver og direktør i (...) Invest ApS, burde indklagede have frasagt sig formidlingsopdraget og vederlaget, ligesom de indklagede skulle rådgive klager 2 om behovet og muligheden for at søge anden bistand, hvilket ikke skete. De indklagede har herved handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 3. Det forhold, at formidlingsaftalen blev underskrevet samtidigt med, at begge købsaftaler blev indgået, kan ikke føre til et andet resultat.

Proforma-forhøjelse af salgsprisen

Nævnet lægger til grund, at begge salgspriser i forbindelse med mageskiftet blev forhøjet med 100.000 kr. Nævnet finder det godtgjort, at der var tale om proforma-forhøjelser, men finder det ikke godtgjort, om det var indklagede ejendomsmægler eller klager 2, der foreslog disse forhøjelser.

Indklagede ejendomsmægler burde som den professionelle part ikke have medvirket til, at salgspriserne blev forhøjet proforma, hvorfor nævnet finder, at de indklagede ved medvirken hertil har handlet groft i strid med god ejendomsmægleretik.

Nævnet har herved ikke taget stilling til om dette forhold indebærer en overtrædelse af lov om realkreditlån og realkreditobligationer.

Bøden

Ejendomsmægler AA pålægges som følge af ovennævnte forhold en bøde på 30.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Ejendomsmæglerfirma BB pålægges som følge af ovennævnte forhold en bøde på 60.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler AA pålægges en bøde på 30.000 kr.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed BB pålægges en bøde på 60.000 kr.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere § 13, stk. 3.

Lone Bach Nielsen