

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 5. april 2011

blev der i sag 136-2010

KK

mod

Ejendomsmægler JJ

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 7. september 2010 har KK indbragt ejendomsmægler JJ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i strid med god ejendomsmæglerskik har prissat klagerens lejlighed for højt, samt har handlet uprofessionelt i forhold til klageren i forbindelse med salget af klagerens lejlighed. Endvidere klages der over en fejl i salgsprovenuet.

Sagens omstændigheder:

Den 25. marts 2010 indgik klager og dennes ekskæreste en formidlingsaftale med indklagede om salg af deres fælles ejerlejlighed beliggende (...). Klageren havde inden aftaleindgåelsen med indklagede fået vurderet lejligheden af en anden mægler til 1.350.000 kr. Indklagede vurderede ifølge formidlingsaftalens punkt 3 lejligheden til 1.100.000 kr., og parterne aftalte herefter udbudsprisen til 1.348.000 kr.

Den 26. maj 2010 sendte indklagede en e-mail til klageren og dennes ekskæreste, hvor han anbefalede at nedsætte udbudsprisen til 1.195.000 kr. Dette afviste de.

Den 17. juni 2010 blev der afholdt et møde mellem indklagede, klageren og dennes ekskæreste, hvor indklagede på ny anbefalede en nedsættelse af salgsprisen, hvilket igen blev afslået.

I løbet af juli og august måned 2010 blev der forhandlet med en køber, som endeligt bød 1.250.000 kr. på lejligheden med overtagelse den 1. december 2010. Klageren havde i løbet af forhandlingsprocessen med køberen gjort indklagede opmærksom på, at han ønskede 1.275.000 kr. for lejligheden.

Den 16. august 2010 skrev indklagede i en e-mail til klageren, at han havde en underskrevet købsaftale, idet klagerens ekskæreste og dennes forældre var indforstået med at dække klagerens tab i forhold til hans krav på 1.275.000 kr. ved salget af lejligheden til den tilbudte pris. Klageren svarede, at han ikke var blevet fremlagt et tilbud, som gjorde, at han kunne sælge uden tab, og bemærkede, at

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

han ikke anså det for relevant for indklagede, at involvere sig i klagerens private anliggender med ekskæresten og dennes forældre.

Indklagede svarede samme dag, at han på ingen måde involverede sig i klagerens private anliggender, men at han havde modtaget en sms fra klagerens ekskæreste, hvoraf det fremgik, at hun var indstillet på at dække et underskud. Herefter havde han udarbejdet en købsaftale, eftersom klagerens krav blev mødt.

Den 16. og 17. august 2010 fulgte en e-mail korrespondance mellem klageren og indklagede, hvor indklagede bad klageren oplyse, hvorvidt han ville underskrive aftalen, hvis han blev holdt gældfri, og hvor klageren svarede, at han først kunne svare endeligt, når han fik fremvist en konkret aftale.

Senere den 17. august skrev klageren til indklagede, at han ikke kunne give et bindende ja på en aftale, som han ikke havde set. Endvidere skrev han: *"Jeg synes umiddelbart, som skrevet tidligere, at det lyder fornuftigt, hvis I kan komme frem til en aftale, der holder mig gældfri, så det mener jeg bestemt, I kan starte en dialog omkring."*

I e-mail af 18. august 2010 fra klagerens ekskærestes forældre til indklagede, fremgik det, at ekskæresten var indstillet på at dække differencen mellem købers bud på 1.250.000 kr. og klagerens krav på 1.275.000 kr. Endvidere ville ekskæresten dække klagerens del af huslejen fra 15. september 2010 indtil købers overtagelse den 1. december 2010.

Den 19. august 2010 skrev indklagede til klagerens ekskæreste og dennes forældre, at der ifølge salgsbudgettet var et underskud på 62.000 kr. ved et salg til 1.250.000. Indklagede skrev, at klageren kun ville sælge, såfremt han ikke led et tab, og at indklagede og ekskæresten derfor måtte finde en løsning dem imellem, hvis aftalen skulle lukkes. Indklagede nævnte, at det var den billigste løsning for ekskæresten, holdt op imod hvad man kunne forvente, at andre købere ville betale. Indklagede skrev endvidere, at han var indstillet på at give en rabat på 20.000 kr. på sit salær. Indklagede spurgte, om ekskæresten ville være indstillet på at dække de resterende 42.000 kr.

Hertil svarede ekskærestens forældre i e-mail af 19. august 2010, at de stod fast på at dække tabet i henhold til deres e-mail af 18. august 2010 (se ovenfor) og at de ikke ønskede at øge dette tilbud, som foreslået af indklagede. Endvidere nævnte de, at klageren i tidligere korrespondance havde meddelt, at han ikke ønskede, at ekskæresten eller dennes forældre skulle betale noget som helst for ham.

Den 20. august 2010 skrev indklagede til alle parterne, at han ville meddele, at handlen ikke blev til noget, og at han samtidig ikke så nogen grund til at fortsætte salgsarbejdet, idet han ikke mente at den høje udbudspris var realistisk. Indklagede skrev, at han havde taget lejligheden til salg til den høje pris, idet han havde en klar opfattelse af, at parterne var indforstået med at sætte prisen ned, såfremt den viste sig at være for høj. Han oplyste, at han ikke kunne sælge lejligheden til den pris, der krævedes og at han derfor mente det var bedst at ophøre samarbejdet, så de kunne finde en anden mægler.

Aftalen blev dog ikke opsagt og lejligheden blev herefter solgt til budet på 1.250.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har taget klagerens lejlighed til salg til 1.350.000 kr. og at han derfor stolede på, at dette var den rigtige pris. Indklagedes partner udtalte ved andet møde hos indklagede, hvor indklagede ikke var til stede, at: *"Vi tager ingen lejligheder til salg, hvis vi ikke tror på, at vi kan sælge dem til prisen, hvorfor vi tilbyder 100 % solgt eller gratis koncept"*. Endvidere blev der ikke redegjort for prissætningen, som anført af indklagede i dennes svar til Disciplinærnævnet.

Ifølge klageren, forsøgte indklagede at presse klageren og dennes ekskæreste til at tage imod bud ved at bede dem tage stilling til det inden kl. 14 samme dag, selvom det viste sig, at budet stadig var der næste dag.

Indklagede udsatte konstant klageren og dennes ekskæreste for pres for at få dem til at tage imod et bud med argumentet om, at budet ikke kunne blive bedre, selvom der efterfølgende indkom højere bud. F.eks. sagde indklagede telefonisk til klageren, at indklagede lige så godt kunne stoppe alle salgsaktiviteter, når klageren sagde nej til et bud på 1.200.000 kr. Samme telefonsamtale blev ifølge klageren afsluttet ved, at indklagede lagde røret på med ordene: *"KK, vi dropper bare det hele så – hej, hej."* Dagen efter var budet på 1.225.000 kr. og dagen efter igen på 1.250.000 kr.

Ifølge klageren, manglede indklagede situationsfornemmelse og professionalisme, f.eks. ved at udtale: *"Hvad er 10.000 kr. for dig, det fyrer du jo af på en weekend i byen, KK"*.

Klageren har oplyst, at hans nye kæreste aftalte en fremvisning af lejligheden med indklagede for at undersøge, hvordan en fremvisning forløb. Indklagede, som var i den tro, at han fremviste lejligheden for en potentiel køber, lovede overfor klagerens nye kæreste, at sælgerne var meget forhandlingsvillige. Herudover kom indklagede for sent til fremvisningen uden at give besked og agerede uprofessionelt ved fremvisningen.

Klageren har endvidere oplyst, at indklagede havde en underskrevet købsaftale på 1.250.000 kr., selvom klageren udtrykkeligt havde sagt, at han ville op på 1.275.000 kr. Ifølge klageren, havde indklagede presset klagerens ekskæreste ned i pris, hvorefter hun forsøgte at presse klageren. Klageren valgte til sidst at underskrive kontrakten, for at få en ende på et langt og besværligt forløb.

Klageren har desuden anført, at indklagedes partner ved underskrivelsen af kontrakten, fejlinformerede ham om, at udgiften til forhøjelse af sikkerheden til ejerforeningen androg 1,5 % af forhøjelsen på 10.000 kr. Imidlertid viste beløbet sig at udgøre 3.700 kr., hvilket ikke var acceptabelt for klageren.

Klageren har efter indbringelsen af sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepteret at betale 2.400 kr. i stedet for 3.700 kr. efter aftale med indklagede.

Klageren bemærkede endeligt overfor nævnet, at han var ked af at indklagede og dennes kollega havde valgt at inddrage klagerens ekskæreste i klagerens klage over indklagede, idet det var tydeligt at klagen var fra ham. Dette bekræftede endnu en gang klageren i, at der ikke blev udvist værdig professionalisme eller

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

empati, og at det netop var denne type udspil imod hinanden, som klageren havde fundet upassende i ejendomshandlen.

Indklagede har bl.a. oplyst, at han forsøgte at forlige sagen ved henvendelse direkte til klageren og dennes ekskæreste efter modtagelse af klagen fra Disciplinærnævnet. Klagerens ekskæreste oplyste i den forbindelse overfor indklagede, at hun ikke kendte til klagerens henvendelse til Disciplinærnævnet og at hun ikke havde følt et psykisk pres fra indklagedes side, som påstået af klageren.

Klageren ønskede ikke at forlige sagen direkte med indklagede.

Indklagede har oplyst til Disciplinærnævnet, at klageren og dennes ekskæreste havde besøg af en anden mægler forinden aftaleindgåelse med indklagede, der lavede en højere vurdering af lejlighedens salgsværdi. Det blev aftalt, at indklagede ville forsøge at sælge lejligheden til den høje udbudspris på 1.348.000 kr. i en periode og evt. sætte prisen ned, hvis det blev nødvendigt i forhold til aktiviteten på sagen. Indklagede mente, at han klart havde meldt ud, at prisen efter hans mening var for høj, og at hans vurdering af den forventede salgsspris var på 1.100.000 kr. Dette fremgik også af formidlingsaftalen.

Indklagede har endvidere henvist til salgsstrategiplanen, som angav en udbudspris på 1.245.000 kr., hvilket betød, at klager allerede på dette tidspunkt var gjort opmærksom på, at prisen på 1.348.000 kr. var for høj.

Endvidere har indklagede henvist til en e-mail af 26. maj 2010 til klageren, der viste prisniveauet på lignende lejligheder, der blev sat til salg efter salgsoptarten på klagerens lejlighed. Disse lejligheder var prissat til 1.075.000 kr. og 798.000 kr. Ifølge indklagede viste dette, at det ville blive meget svært at opnå et salg til udbudsprisen, set i sammenhæng med et lavt antal henvendelser på sagen og meget få visninger på indklagedes hjemmeside.

Hvad angik fremvisningen af lejligheden for klagerens nuværende kæreste og klagerens påstand om, at indklagede lovede potentielle købere, at sælgerne var meget forhandlingsvillige, oplyste indklagede, at han var antaget til at indhente købstilbud til sine sælgere, og hvis en potentiel køber mente at en lejlighed var for dyr, så opfordrede indklagede til, at der blev afgivet bud, som kunne forelægges for sælgeren. Indklagede nævnte videre, at der var indkommet et bud, der lå væsentligt over sammenlignelige lejligheder, hvilket ikke ville have været tilfældet, hvis han skulle have faldbudt lejligheden overfor potentielle købere.

Med hensyn til klagerens påstand om, at indklagede lagde et psykologisk pres på ham ved at fastslå, at formidlingsaftalen ville blive ophævet, hvis buddene ikke blev accepteret, har indklagede nævnt, at han følte sig ført bag lyset, når han modtog et bud, der lå væsentligt over, hvad hans dokumenterede forventninger var til salgssprisen, og sælgeren ikke ønskede at acceptere dette. Når aftalen endvidere var indgået efter "solgt eller gratis"-princippet, ønskede indklagede ikke at bruge flere ressourcer på salget. Endvidere nævnte indklagede, at han selv ville slå til, hvis han blev tilbudt at ophæve en formidlingsaftale med en ejendomsmægler, som havde en anden opfattelse af salgssprisen end ham selv, og hvis arbejde han var utilfreds med. Dette var dog aldrig et ønske fra klagerens side.

I relation til det påståede tidspres, som indklagede efter klagerens udsagn skulle have udøvet overfor denne, har indklagede henvist til en e-mailkorrespondance

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

med køberen, hvori køberen bad om tilbagemelding straks, idet han ellers ville købe en anden lejlighed. Indklagede henviste til, at forhandlingsprocessen på daværende tidspunkt havde varet 2-3 uger, og at køberens tålmodighed var ved at være opbrugt. Indklagede henviste i øvrigt til, at det af mailkorrespondancen med køberen ikke fremgik, at køberen kunne komme med et meget lavt bud, som indikeret af klageren.

Indklagede har videre henvist til, at den skriftlige korrespondance var holdt i en professionel og ordentlig tone, og at indklagede ikke ud fra denne kunne læse, at klageren var stærkt ophidset og utilfreds.

Indklagede havde selv foreslået klagerens ekskæreste, at hun skulle dække klagerens underskud, idet alternativet ville være, at sige nej til et tilbud, der efter indklagedes bedste overbevisning lå over markedsværdien, og med risiko for et større tab på et senere tidspunkt. Indklagede mente ikke det var en rimelig løsning ud fra et moralsk og etisk synspunkt, men nødvendig ud fra et økonomisk synspunkt af hensyn til klagerens ekskæreste, hvilket hun og hendes forældre var enige i.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at der er indgået en formidlingsaftale mellem parterne, hvor af det fremgår, at lejligheden er værdiansat af indklagede til 1.100.000 kr., og udbydes til salg til 1.348.000 kr.

Udbudsprisen er efter det oplyste ikke blevet nedsat i salgsperioden og lejligheden bliver efter forhandling med en køber solgt til en pris på 1.250.000 kr.

Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at indklagede har prissat lejligheden for højt i forhold til salgsprisen.

I henhold til § 9 i lov om omsætning af fast ejendom, skal en ejendomsmægler med omsorg for begge parter interessere virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. I dette ligger der bl.a., at ejendomsmægleren skal udføre sin opgave professionelt og upartisk.

På baggrund af den skriftlige korrespondance mellem indklagede, klageren og dennes ekskæreste, samt den af indklagede fremsendte skriftlige korrespondance mellem indklagede og køberen, finder nævnet ikke, at indklagede har udvist uprofessionel adfærd, og der er derfor ikke tale om en overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom.

Nævnet bemærker, at indklagede i salgsprovenuet har anført omkostningerne vedrørende udstedelse/forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen til 2.400 kr. Dette beløb androg imidlertid 3.700 kr. ved handlens afslutning. Det er imidlertid sædvanligt, at dette beløb er anslået og uafhængigt af ejendomsmægleren, da der er tale om udgifter til tredjemand. Da parterne endvidere har aftalt, at indklagede dækker differencen mellem de to beløb, finder nævnet ikke anledning til at foretage sig yderligere i forbindelse med dette.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, JJ, frifindes.

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

Mikael Sjöberg