

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. juni 2012

blev der i sag 155-2011

JJ og KK

mod

Ejendomsmægler AA

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. juni 2011 har JJ og KK indbragt ejendomsmægler AA samt ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. AA er medindehaver af den indbragte ejendomsmæglervirksomhed.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst klagerne fejlagtigt om konsekvensen ved at afslå et købstilbud på 2.600.000 kr. på deres ejendom.

Sagens omstændigheder:

Den 5. maj 2011 indgik klagerne og en ansat ejendomsmægler hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed en formidlingsaftale om salg af klagernes ejendom.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendomsmægleren fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde værdiansat ejendommen til en kontantpris på 2.600.000 kr. Det fremgik videre, at udbudsprisen i samråd med klagerne var aftalt til en kontantpris på 2.675.000 kr. Udbudsprisen kunne tages op til genovervejelse mellem klagerne og ejendomsmægleren fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed, hvis ejendommen ikke var solgt senest den 15. juli 2011.

Det fremgik videre af formidlingsaftalen bl.a.:

”

9. Aftalens varighed

[...]

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af den aftalte udbudspris, betragtes formidlingsaftalen som opsagt af sælger, og der betales vederlag for det udførte arbejde samt øvrige salgsfremmende foranstaltninger, udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv. og dokumentationsomkostninger, som om ejendommen var solgt af ejendomsmægleren.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

10. Betaling			
10.1.	Ejendomsmæglerens vederlag:		
10.1.1.	Vederlag i alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 4 Vederlaget er beregnet som fast salær	kr.	81.000,00
10.1.2.	Øvrige salgsfremmende foranstaltninger I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.1. Vederlaget er beregnet som fast markedsføringbidrag	kr.	37.500,00
	Vederlag i alt	kr.	118.500,00
	Vederlaget forfalder ved købsaftalens underskrift eller ved sælgers opsigelse af nærværende formidlingsaftale		
10.2.	Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.:		
	I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.2. Betaling forfalder ved købsaftalens underskrift eller ved sælgers opsigelse af nærværende formidlingsaftale	kr.	3.000,00
10.3.	Dokumentation: Skennede udgifter til dokumentationsomkostninger og andre udlæg inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 6 Betaling forfalder ved købsaftalens underskrift eller ved sælgers opsigelse af nærværende formidlingsaftale	kr.	3.500,00
	Betaling i alt	kr.	125.000,00

I ovenstående indgår såvel faste, anslåede som maksimerede beløb. Der henvises til specifikationen i salgsbudgettet.

”

Den 26. maj 2011 skrev ejendomsmægleren fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed til klagerne, at en interesseret køber havde afgivet et bud på klagernes ejendom på 2.600.000 kr. med overtagelse den 15. september 2011.

Ved e-mail af samme dag svarede klagerne, at de gerne ville have indklagede ejendomsmæglervirksomhed til at trække nogle salgsmarkedsføringsbidrag fra markedsføringsbidraget, da en del indrykninger i aviserne ikke ville blive brugt, hvis ejendommen blev solgt allerede.

Senere meddelte klagerne ejendomsmægleren fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed, at de ikke ønskede at acceptere købstilbuddet, og ejendomsmægleren bad herefter klagerne om at returnere købsaftalen.

Den 29. maj 2011 underskrev klagerne dog alligevel en købsaftale om salg af ejendommen til en kontantpris på 2.600.000 kr. med overtagelsesdag den 15. september 2011 på et møde med indklagede ejendomsmægler.

Den 1. juni 2011 skrev klagerne til indklagede ejendomsmægler og meddelte, at klagerne havde følt sig pressede til at underskrive købsaftalen. Det fremgik bl.a. af klagernes e-mail:

”Vi føler stadigvæk, at du pressede os og derved tvang os til at underskrive aftalen, da du meget udtrykkeligt gjorde os opmærksom på, at underskrev vi ikke aftalen her og nu, ville vi få nøglen udleveret sammen med en faktura på 125.000 på Jeres salær samt markedsføringsomkostninger. Fakturaen ville vi få med, da du tilkendegav, at I havde opfyldt formidlingsaftalen. Dette er vi stadig ikke enige i, da paragraf 9 efter vores opfattelse giver os mulighed for at få vores hus solgt til udbudsprisen 2.675.000 frem til 15.07.2011 efter aftale med [indklagedes

SEKRETARIAT

ERHVERVSSTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø

TLF: 35 29 10 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

medarbejder]. Som følge af ovennævnte, håber vi, at du vil annullere købsaftalen, så vi fortsat har mulighed for frem til 15.07.2011 at få udbudsprisen hjem eller som minimum give en rabat/nedsættelse på op til kr. 75.000 på salæret samt markedsføringsomkostninger, som vi har mistet"

Ved e-mail af 6. juni 2011 svarede indklagede ejendomsmægler bl.a. klagerne:

"Ved mødet oplyser I, at I var tilfredse med købsaftalens indhold, men ville have rabat på markedsføring (oplyst af jer kr. 25.000,-), som følge af hurtigt salg. Da rabat på markedsføring var issuet, så fastholder jeg, at vi har overholdt vores del af den indgåede aftale, og at vi derfor er berettigede til vores tilgodehavende – uanset om I valgte at sælge huset eller ej.

Vi (I og os/[indklagedes medarbejder]) har valgt at indgå en resultatorienteret aftale med "solgt eller gratis" – helt som det tilbud i fik fra anden mægler. Alternativet til en sådan aftale er, at lave en aftale efter regning. Med en aftale der er efter regning spare man nogle penge, såfremt salget går hurtigt, men man har også udgiften hvis huset ikke sælges. Nu valgte I den resultatorienterede, og det gik stærkt, men det betyder altså ikke at det der gives rabat for sparet markedsføring o.lign."

Den 7. juni 2011 skrev klagerne igen til indklagede ejendomsmægler. Det fremgik bl.a. af klagernes e-mail:

"Den eneste grund til at vi skrev under på købsaftalen på kr. 2.600.000,- var fordi du sagde, at gjorde vi ikke det, ville vi få en faktura med hjem på kr. 125.000,- på Jeres salær samt markedsføringsomkostninger og vores nøgler, og så ville I ikke gøre mere ved salget af vores bolig. Du nævnte endvidere at det havde i ret til iht. formidlingsaftalens pkt. 9. Fastholder du fortsat at dette er korrekt?"

Den 14. juni 2011 skrev indklagede ejendomsmægler en e-mail til klagerne, hvori han bl.a. anførte:

"Jeg fastholder, at udkommet af vores snak var, at I gerne ville sælge til pris og vilkår I fik forelagt i købsaftalen, og at det drejede sig om hvorvidt vi ville give rabat. Vi har derfor gjort vores arbejde, som opdraget lød på, og er derfor også berettigede til honorar."

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at da de afslog købstilbuddet over for medarbejderen hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, regnede de med, at det var afslutningen på det tilbud. I stedet blev de kontaktet sent lørdag den 28. maj 2011 af indklagede ejendomsmægler, som vil have klagerne til et møde i forretningen søndag den 29. maj 2011. Indklagede ejendomsmægler oplyste ikke i telefonen, hvad mødet skulle dreje sig om.

Under mødet stillede indklagede ejendomsmægler klagerne et ultimatum: "Enten tiltræder I denne købsaftale eller også opsiges vores aftale, og I skal så betale salær på 125.000 kr., da indklagede ejendomsmægler mener, at de har ret til dette".

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at det var en ansat ejendomsmægler hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, der værdiansatte den pågældende ejendom til 2.600.000 kr., og aftalte med klager, at den skulle udbydes til 2.675.000 kr. i en periode. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed modtog hurtigt et tilbud på 2.600.000 kr., som blev forelagt klager.

Efter samtaler og forhandlinger med klager om rabat på markedsføring, endte klagerne med at tiltræde købsaftalen, som den forelå til 2.600.000 kr.

Indklagede har videre anført, at handelen siden da forløb perfekt. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed deltog ved overdragelsen, og er sagen afsluttet og afregnet overfor klager på normal vis.

Ovenstående bemærkninger er også afgivet på vegne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af formidlingsaftalens pkt. 9, at "undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af den aftalte udbudspris, betragtes formidlingsaftalen som opsagt af sælger, og der betales vederlag for det udførte arbejde samt øvrige salgsfremmende foranstaltninger, udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv. og dokumentationsomkostninger, som om ejendommen var solgt af ejendomsmægleren."

Ifølge formidlingsaftalens pkt. 3 er udbudsprisen aftalt til 2.675.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler skrev bl.a. i e-mailen af 6. juni 2011, at "*...vi har overholdt vores del af den indgåede aftale, og at vi derfor er berettigede til vores tilgodehavende – uanset om I valgte at sælge huset eller ej.*"

Nævnet lægger på baggrund af ovenstående e-mail samt det forhold, at indklagede ejendomsmægler ikke under sagens oplysning har benægtet det, til grund, at indklagede ejendomsmægler overfor klagerne oplyste, at såfremt de ikke accepterede tilbuddet på deres ejendom på 2.600.000 kr., ville indklagede ejendomsmæglervirksomhed være berettiget til salær mv., som følge af formidlingsaftalens pkt. 9.

Da købstilbuddet ikke svarede til udbudsprisen på 2.675.000 kr. har indklagede ejendomsmægler oplyst klagerne forkert. Denne forkerte oplysning har medført, at klagerne har følt sig presset til at sælge deres ejendom til en pris, som de ikke var tilfredse med. Nævnet finder derfor, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved denne handling.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr.

De forkerte oplysninger er givet af indklagede ejendomsmægler, og nævnet finder ikke bevis for noget ansvarsgrundlag hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed frifindes.

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

Mikael Sjöberg