

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. januar 2013

blev der i sag 179-2012

KK

mod

Ejendomsmægler HH

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 9. april 2012 har KK indbragt ejendomsmægler HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at kræve kr. 15.625 for sit arbejde i forbindelse med indklagedes forsøg på at sælge klagers ejendom.

Sagens omstændigheder:

I november 2010 kontaktede klager indklagede i forbindelse med klagers ønske om at sælge sin ejendom beliggende (...), 4262 Sandved.

Den 25. november 2010 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale. Aftalen var gældende i 6 måneder jf. formidlingsaftalen punkt 9., og aftalen løb fra den 25. november 2010 til den 25. maj 2011.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge formidlingsaftalen punkt 3 blev ejendommen værdisat til kr. 995.000 og indklagedes vederlag var fastsat i punkt 10.

”

10. Betaling - efter regning		
10.1. Ejendomsmæglerens vederlag:		
10.1.1. Vederlag i alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 4 Vederlaget er beregnet som et fast beløb tillagt moms	kr.	56.250,00
10.1.2. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.1. Vederlaget er beregnet som et fast beløb tillagt moms	kr.	31.250,00
Vederlag i alt	kr.	87.500,00
Vederlaget forfalder ved købsaftalens underskrift / formidlingsaftalens udløb / udlejning af nærværende ejendom eller ved opsigelse af formidlingsaftalen.		
10.2. Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.:		
I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.2. Betaling forfalder ved købsaftalens underskrift / formidlingsaftalens udløb / udlejning af nærværende ejendom eller ved opsigelse af formidlingsaftalen.	kr.	
10.3. Dokumentation:		
Skønnede udgifter til dokumentationsomkostninger og andre udlæg inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 6 Betaling forfalder ved købsaftalens underskrift / formidlingsaftalens udløb / udlejning af nærværende ejendom eller ved opsigelse af formidlingsaftalen.	kr.	1.750,00
Betaling i alt	kr.	89.250,00

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

Uanset salg eller opsigelse betales for ydelserne, i det omfang disse er udført.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 25. november 2010 blev der ligeledes udarbejdet et salgsbudget og indklagedes vederlag var i salgsbudgettet specificeret under punkt 4:

//

4. Specifikation vedrørende ejendomsmæglerens vederlag	Ekskl. moms	Inkl. moms
4.1. Obligatoriske ydelser:		
* Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med opdragsgiver som ejendommen skal udbydes til	4.975,00	6.218,75
* Beregne brutto- og nettoudgift	1.990,00	2.487,50
* Beregne salgsprovenu	1.990,00	2.487,50
* Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning	2.985,00	3.731,25
* Udarbejde udkast til købsaftale	4.975,00	6.218,75
■ Førsalgsbehandling, bilag 1	5.000,00	6.250,00
■ Lovpligtig rådgivning, bilag 2	795,00	993,75
■ Sælgerorientering på www eller brev	1.500,00	1.875,00
■ Telefonekspedition køber/liebhaber	1.500,00	1.875,00
■ Telefonekspedition, sælger	800,00	1.000,00
■ Besvarelse af henvendelse fra købere, mail m.v.	1.800,00	2.250,00
■ Eftersagsbehandling, bilag 3	5.600,00	7.000,00
■ Fremvisninger, incl. kørsel	10.000,00	12.500,00
De med * ydelser er lovpligtige iht. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003 om omsætning af fast ejendom		
De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager		
4.2. Tilvalgte ydelser		
Financleringsforslag i salgsopstilling	2.000,00	2.500,00
Rekvirere tilstandsrapport via forsikringsselskab	350,00	437,50
Rekvirere energimærke	350,00	437,50
Rekvirere tilbud på ejerskifteforsikring	350,00	437,50
Rekvirere tilbud på villa/fritidshusforsikring	350,00	437,50
Rekvirere tilbud på sælgeransvarsforsikring	350,00	437,50
Nøgleoverdragelse, aflæsning af forbrugsmålere	1.800,00	2.250,00
Meddele ejerskifte til forsyningsværker	650,00	812,50
Omprioriteringsinstruks til sælgers bank	1.600,00	2.000,00
RABAT	-6.710,00	-8.387,50
	45.000,00	56.250,00

Overføres inkl. moms til side 1 samt til formidlingsaftalens pkt 10.1.1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I formidlingsaftalen side 4 a under punkt 13, stod om indklagedes vederlag således:

”

13. Andre vilkår fortsat

Rabat på vederlag, hvis ejendommen ikke sælges:

Det er aftalt, at sælger i tilfælde af, at det mod forventning ikke lykkes [REDACTED] at formidle et salg af ejendommen inden aftalens udløb, alene skal betale kr. 12.500,- + moms (kr. 15.625,- incl. moms) til delvis dækning af [REDACTED] vederlag anført i punkt 10.1.

Ovennævnte kr. 15.625,- skal indbetales til [REDACTED] inden 15 dage fra underskrift på formidlingsaftale, dog tidligst når førsagsbehandling incl. internetannoncering, udarbejdelse af salgsoptstilling, butiksudstilling og udsendelse til køberkartotek er klargjort.

Sælger refunderer herudover 50% af øvrige salgsfremmende foranstaltninger, jf. pkt. 10.1.2., tillige med udgifter som [REDACTED] har udlagt for sælger til indhentelse af dokumentation jf. punkt 10.3., mod at få udleveret den pågældende dokumentation.

Opsiges formidlingsaftalen af sælger før aftalens udløb, betaler sælger vederlag for samtlige af de indtil da udførte ydelser, tillige med dokumentationsomkostninger. Eventuelle udgifter til tilstandsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen.

”

Den 6. december 2010 sendte indklagede et brev til klager. Brevet indeholdt en faktura på beløbet kr. 15.625 og en boligpræsentation, som klager skulle godkende. I brevet stod:

”Der vedlægges tillige faktura over det aftalte vederlag kr. 12.500 + moms i forbindelse med opstart af salget, - beløbet bedes venligst indbetalt inden 14 dage”

På den vedlagte faktura var oplyst, at beløbet vedrørte arbejdsvederlag jf. formidlingsaftalen afsnit 13, og beløbet var på kr. 15.625.

Den 15. december 2010 betalte klager fakturabeløbet til indklagede på beløbet kr. 15.625, og klager godkendte samme dato boligpræsentationen.

Den 26. marts 2011 afholdt klager åbent hus arrangement på ejendommen.

Den 6. maj 2011 sendte indklagede en mail til klager om, at indklagede havde planlagt et fælles åbent hus arrangement for alle sine kunder. Arrangementet skulle afholdes den 29. maj 2011 mellem klokken 12.00-14.00, og klager skulle selv vise ejendommen frem for interesserede købere. Indklagede oplyste i mailen, at indklagede ville være til at komme i kontakt med på telefon.

Den 29. maj 2011 afholdt klager åbent hus arrangement, hvor klager fremviste ejendommen for interesserede købere.

Den 11. august 2011 skrev klager til indklagede:

”Da det desværre ikke mod forventning har været muligt at sælge min ejendom inden for 6-måneders-aftalen (25.11.2010 - 25.05.2011), og da aftalen ikke er

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

forlænget skriftligt, hverken fra min eller mægler side (jvf.pkt. 9 i formidlingsaftalen), tillader jeg mig hermed at opsige aftalen.

Det indbetalte despositum (kr. 15.625,-) bedes derfor tilbagebetalt til mig på min konto i Nordea snarest."

Den 12. august 2011 skrev indklagede til klager:

"Hej (KK) – jeg bekræfter hermed, at jeg i dag afmelder (...) på vores internetsider og indstiller salget.

Jeg er, ligesom du, ked af at det ikke lykkedes os at få solgt huset.

Som vi drøftede telefonisk i går aftes, tilbagebetales det af dig indbetalte (kr. 15.625,-) ikke.

Jeg kan se, at vi ved indgåelse af formidlingsaftalen aftalte, at du ikke skal refundere 50% af de salgsfremmende foranstaltninger (side 4a i formidlingsaftalen). Vi fremsender derfor ikke yderligere faktura til dig."

Den 19. august 2011 skrev klager til PP a/s kommunikationschef (...):

"

Jeg sender dette brev efter at have fået en uforståelig og utilfredsstillende behandling af jeres mægler [redacted] Skælskør, og vil derfor klage til [redacted] kæden om denne mægler.

Ved besøg hos mig den 25.11.2010 oprettede han en formidlingsaftale, hvor jeg måtte acceptere en nedsættelse af salgsprisen med 150.000 kr.

Han var meget ivrig, optimistisk og sikker på, at han kunne sælge huset meget hurtigt, så det accepterede jeg. Jeg er en årgang 1931 og har hverken penge eller kræfter til at bo i eget hus længere, derfor skal det sælges.

Han gennemgik kontrakten med mig, og jeg faldt over, at han skulle have et depositum på 15.625 kr overført til sin konto ved start. Dette forklarede han med, at det blot var et depositum, som jeg senere ville få refunderet. Ikke en lyd om, at pengene var tabt, hvis han ikke kunne sælge huset. Der ud over fik han af mig en cd med billeder af huset udvendig og indvendig, som han har brugt i publiceringen, så han har altså ikke haft udgifter til fotograf.

Aftalen løb fra d. 25.11.2010 til d. 25.05.2011, og er ikke forlænget. Mægler har ikke henvendt sig en eneste gang i det halve år. Han arrangerede en åben hus dag, uden han selv var til stede og hvor jeg selv stod for fremvisningen.

For at få mit depositum tilbage sendte jeg ham d. 11.08.2011 en mail (vedlagt), og 2.min. efter var han i telefonen. Han fortalte mig, at mit depositum ikke blev tilbagebetalt, det var til de omkostninger han havde haft vedr. mit hus. Han har aldrig omtalt eller henvist til, at mine penge var tabt, hvis han ikke kunne sælge det.

Jeg har selvfølgelig tabt al tillid til [redacted] og fatter ikke, at I har en mand, der behandler kunderne så dårligt. Jeg har venner, der har benyttet [redacted] og andre ejendomsmæglere, og ingen af dem er blevet afkrævet et depositum af nogen art ved indgåelse af en formidlingsaftale.

Jeg betragter stadig de 15.625 kr som mine penge, som [redacted] derfor skal returnere til mig. Jeg forventer snarest en udtalelse fra [redacted] om denne utilfredsstillende forretningsgang.

Med venlig hilsen

[redacted]

NB.

I øvrigt reklamerer jeg stadigt, ufrivilligt, for [redacted] idet [redacted] endnu ikke har fjernet til salg skiltet fra min ejendom.

"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. august 2011 svarede PP a/s ved (...) klagers brev:

"Jeg skal hermed på vegne af PP a/s vende tilbage med en besvarelse af din mail fra d. 19. ds. til (...), idet vi samtidig har haft lejlighed til at indhente bemærkninger hertil fra PP HH i Skælskør.

Det kan konstateres, at der ikke er enighed mellem dig og HH om hændelsesforløbet samt de indgåede aftaler.

HH er således ikke enig i, at han – som det hævdes – skulle have oplyst, at der var tale om betaling af et "depositum". Derimod er det hans opfattelse, at du forud for formidlingsaftalens indgåelse blev oplyst om, at beløbet under alle omstændigheder skulle betales, hvis ejendommen ikke blev solgt. Og i øvrigt således at beløbet ville være indeholdt i det samlede salær, såfremt ejendommen var blevet solgt.

Det skriftlige aftalegrundlag mellem parterne taler da også for denne opfattelse:

- Det er mellem parterne indgået en formidlingsaftale d. 25.11.2010 hvoraf det blandt andet af punkt 13 "Andre vilkår fortsat" fremgår, at sælger skal betale kr. 15.625 inklusiv moms, såfremt det ikke lykkes PP at formidle et salg af ejendommen inden aftalens udløb.*
- Det fremgår endvidere, at "beløbet skal indbetales inden 15 dage fra underskrift på formidlingsaftale", etc.*
- Vi har endvidere fået oplyst fra HH, at der i overensstemmelse hermed blev fremsendt en faktura til dig ved brev af 6. december 2010 sammen med boligrepræsentationen. Det fremgår således af dette brev, at "der vedlægges tillige faktura over det aftalte vederlag", etc.*

Det er derfor vores vurdering, at der er indgået en klar aftale om betaling, og der er ud fra ovenstående ikke grundlag for at fastslå, at beløbet skulle udgøre et "depositum", som skulle tilbagebetales, hvis ejendommen ikke blev solgt.

I øvrigt oplyser HH, at:

- Der d. 26. marts 2011 var fremvisning af ejendommen forestået af HH, og at du selv i forbindelse hermed var hjemme.*
- Han derudover har afholdt et opfølgningsmøde med dig samt nogle af dine familiemedlemmer.*
- I januar 2011 har der været skriftlig korrespondance mellem jer, herunder en nytårshilsen med nogle nye dokumenter.*
- Det åbent-hus-arrangement som du omtaler i din klage var et åbent-hus, som en stor del af egnens ejendomsmæglere havde arrangeret i fællesskab og hvor mæglerne var "stand-by" på kontoret, mens sælgerne selv stod for fremvisningerne. Det var derfor af praktiske årsager, at HH ikke stod for fremvisningen den pågældende dag (d. 29. maj 2011).*
- Herudover har der forud herfor og efterfølgende været telefonisk kontakt mellem dig og HH ved flere lejligheder.*

HH er derfor ikke enig med dig i, at "Mægler har ikke henvendt sig en eneste gang i det halve år.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

-0-

Ud fra det ovenstående forløb samt de indgåede aftaler m.v. ser vi ikke anledning til kritik af HH's handlemåde i forbindelse med denne sag. Og vi ser derfor heller ikke grundlag for et krav om tilbagebetaling af beløbet."

Den 29. august 2011 fremsendte indklagede en udlånt CD med billeder af huset til klager.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede havde givet klager den klare forventning om, at beløbet på kr. 15.625 ville blive tilbagebetalt til klager, hvis ejendommen ikke blev solgt.

Klager har anført, at indklagede ikke på noget tidspunkt i løbet af formidlingsforløbet havde orienteret klager om, at der var en risiko for, at klager ville miste beløbet på kr. 15.625.

Klager har desuden anført, at klager flere gange forsøgte at komme ind på emnet omkring tilbagebetalingen af beløbet på kr. 15.625, hvis huset ikke blev solgt, men indklagede besvarede ikke spørgsmålet.

Klager havde orienteret indklagede om klagers trængte økonomi, og at klager ikke havde råd til at miste yderligere beløb i forbindelse med salget af ejendommen.

Klager har ligeledes anført, at indklagede ikke deltog i åbent hus arrangementerne på ejendommen, og at det var klager selv, der stod for fremvisning af ejendommen. Klager havde ikke kontakt med indklagede i de 6 måneder, hvor klagers ejendom var sat til salg hos indklagede.

Klager har endvidere anført, at klager har hørt om andre ejendomsmæglere inden for PP-kæden, der annoncerer og arbejder efter "solgt eller gratis" princippet, og klager troede, at indklagede arbejdede efter samme princip.

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede ved formidlingsaftalens indgåelse tydeligt gjorde klager opmærksom på, at klager kunne risikere at miste kr. 15.625. Efter indklagedes opfattelse blev klager, ved formidlingsaftalens indgåelse, oplyst om, at beløbet på kr. 15.625 under alle omstændigheder skulle betales, hvis ejendommen ikke blev solgt.

Indklagede har anført, at ejendommen blev udstillet i indklagedes vindue og kørt på slidshows i butikken. Indklagede havde ligeledes indsat annoncer om salg af ejendommen i relevante boligaviser.

Indklagede har endvidere anført, at indklagede havde udarbejdet salgsopstilling, boligpræsentation, salgsbudget, førsalgsbehandling, lavet finansieringsforslag i salgsopstillingen, rekvireret energimærkning, indhentet forsikringstilbud mv. Indklagede havde ligeledes opsat til salg skilt på klagers ejendom og holdt flere møder med klager angående hussalget.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet forstår klagen således, at klagen i det væsentligste drejer sig om, at indklagede har taget et vederlag på kr. 15.625, som efter klagers opfattelse er i strid med parternes aftale.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3 kan klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, ikke indbringes for nævnet.

Thi bestemmes

Klagen afvises

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

Mikael Sjöberg