

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. april 2013

blev der i sag 187-2012

XX v/advokat AA

mod

Ejendomsmægler MM v/advokat BB

og

Ejendomsmæglervirksomhed JJ ApS v/advokat BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 7. juli 2012 har XX v/advokat AA indbragt ejendomsmægler MM v/advokat BB (indklagede 1) samt ejendomsmæglervirksomheden JJ ApS v/advokat BB (indklagede 2) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at indgå en ny formidlingsaftale med klager på 6 måneder inden udløbet af den gamle formidlingsaftale, og om de indklagede har forsøgt at modsætte sig opsigelsen af formidlingsaftalen inden udløbet af de 6 måneder, hvilket har haft konsekvenser for klager.

Desuden vedrører klagen, hvorvidt de indklagede har været bundet af den gamle formidlingsaftale med konkursboet, og om de indklagede har været berettiget til at indgå en ny aftale, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 1, eller om indklagede alene har været berettiget til at indgå en aftale om forlængelse af formidlingsaftalen på 3 måneder.

Klagen drejer sig ligeledes om, hvorvidt de indklagede har vildledt klager til at indgå en ny formidlingsaftale uden at klager har været klar over, at der har været tale om en ny formidlingsaftale.

Sagens omstændigheder:

Den 12. oktober 2011 indgik klager og ejendomsmæglervirksomheden JJ ApS en formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende (...) 2830 Virum. Ejendommen blev værdisat til kr. 3.900.000.

Den 1. december 2011 underskrev klager et dokument med titlen "Formidlingsaftale – Aftale om ændring af vilkår", hvor salgsprisen blev nedsat til kr. 3.695.000. Aftalen blev indgået med ejendomsmæglervirksomheden JJ ApS.

Den 19. december 2011 gik ejendomsmæglervirksomheden JJ ApS konkurs.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 28. december 2011 fremsendte ejendomsmægler (YY) følgende e-mail på vegne af indklagede 2:

"Som du formentligt har bemærket gik ejendomsmæglerfirmaet desværre konkurs umiddelbart før jul.

Vi har nu den glæde at kunne meddele dig at vi i dag er kommet på plads med en overtagelse af virksomheden, således at den fortsætter stort set uændret. Vi har overtaget din formidlingsaftale og vil fortsat gøre vort bedste for at få din ejendom solgt. Vi har fået en særdeles kapitalstærk ejerkreds og dette sikrer virksomhedens finansiering, så vi fremadrettet kan stå om muligt endnu bedre rustet.

Din ejendom er fortsat udbudt på [www.\[...\].dk](http://www.[...].dk) og således også på alle øvrige boligsøgemaskiner."

Den 9. februar 2012 indgik klager og indklagede 2 en formidlingsaftale om salg af klagers ejendom, og prisen blev sat til kr. 3.595.000.

Forsiden viste, at den ene aftalepart var indklagede 2 med cvr. nr.[...]:

"

[Redacted] ApS		[Redacted]
Cvr. nr.: [Redacted]		
Formidlingsaftale om salg		
Sag nr./ref: [Redacted]		Dato 9. februar 2012
1. Parterne		
Stilling:	Undertegnede sælger:	og undertegnede sælger:
Navn:	[Redacted]	
Adresse:	[Redacted]	
Tlf. privat/arbejde/mobil:	[Redacted]	
E-mail:	[Redacted]	
og medundertegnede ejendomsmægler har dags dato indgået følgende formidlingsaftale om salg:		
2. Eiendommen		

"

I formidlingsaftalen på side 3 under punkt 9 "aftalens varighed" stod:

"Aftalen er gældende i 6 måneder fra dato, men kan af begge parter opsiges skriftligt uden varsel. Aftalen kan skriftligt forlænges med 3 måneder ad gangen"

I formidlingsaftalen på side 3 under punkt 10 stod:

"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

10. Betaling – efter regning		
10.1 Ejendomsmæglerens vederlag:		
10.1.1. Vederlag i alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 4. Vederlaget er beregnet	kr.	85.000
10.1.2. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.1. Vederlaget er beregnet ved købsaftalens underskrift eller senest datoen for første deponering ifølge købsaftalen. Betaling skal være os i hænde senest 8 dage efter ovennævnte datoer, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% indtil betaling sker.	kr.	47.500
Vederlag i alt Vederlaget forfalder ved købsaftalens underskrift eller senest datoen for første deponering ifølge købsaftalen. Betaling skal være os i hænde senest 8 dage efter ovennævnte datoer, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% indtil betaling sker.	kr.	132.500
10.2 Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.:		
I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.2. Betaling forfalder Ved [redacted] ApS's bestilling af ydelser fra tredjemand. Betaling skal være [redacted] [redacted] ApS i hænde senest 8 dage efter faktura dato, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% indtil betaling sker.	kr.	1.975
10.3. Dokumentation:		
Skønnede udgifter til dokumentationsomkostninger og andre udlæg inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 6 Betaling forfalder Ved [redacted] ApS's bestilling af ydelser fra tredjemand. Betaling skal være [redacted] [redacted] ApS i hænde senest 8 dage efter faktura dato, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% indtil betaling sker.	kr.	2.381

"

I formidlingsaftalen side 5 under punkt 13 blev i aftalen henvist til en anden aftalepart, JJ ApS:

"

Såfremt sælger ved underskrift af formidlingsaftalen har vurderet, at sælger enten selv ønsker at signere skødet eller om sælger vælger at benytte sig af fuldmagtsordningen, sætter sælger kryds ud for hvilken form for signering af skødet der skal ske. Såfremt sælger ønsker yderligere oplysninger om digital signatur, kan sælger vælge at afvente og drøfte mulighederne endnu en gang med ejendomsmægler. [redacted] vil hurtigst muligt efter underskrift af formidlingsaftalen kontakte sælger med henblik på en afklaring af forholdet.

Sælger signerer selv skødet digitalt, og er i besiddelse af eller anskaffer sig en digital signatur snarest muligt: _____ (sæt X, hvis JA)

Sælger ønsker at afgive fuldmagt til: (her oplyses navn, cpr. nr., adresse og e-mail adresse på den person der modtager fuldmagt fra sælger til signering af digitalt skøde. Hvis sælger afgiver fuldmagt til ejendomsmægler anføres blot " [redacted])

Såfremt sælger vælger at benytte fuldmagtsordningen fremsender [redacted] snarest efter underskrift af formidlingsaftalen fuldmagt til sælgers underskrift

"

I formidlingsaftalen på side 7 havde parterne underskrevet aftalen:

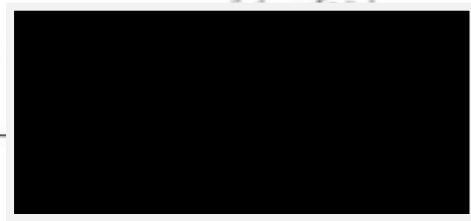
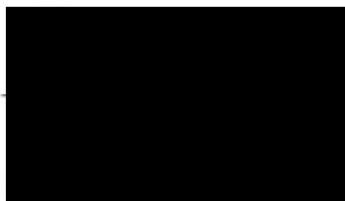
DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"

Sælger bekræfter ved sin underskrift at have modtaget kopi af salgsbuddet og underskrevet formidlingsaftale.

14. Underskrifter

9-2-2012
Data



"

Den 25. maj 2012 skrev advokat AA på vegne af klager til indklagede 2:

"Min klient gik ud fra at hendes formidlingsaftale med det konkursramte JJ ApS er udløbet senest med udløbsdato men også på grund af konkursen.

Min klient er blevet præsenteret for at hun skulle have underskrevet en ny formidlingsaftale med et nyt firma 9.2.2012. Min klient har ikke forstået dette og er heller ikke blevet oplyst om dette.

Ved gennemsyn af formidlingsaftalen ovenfor refereret, kan jeg se der skrives JJ ApS i øverste venstre hjørne.

Men læser man teksten er den indgået mellem underskriverne.

Underskriverne er min klient og AA – ikke Aps.

Der er med andre ord indgået aftale mellem min klient og en konkursramt person, der ikke kan disponere på boets vegne. Om den pågældende kunne disponere på aps vegne ved jeg ikke, men Aps er ikke efter aftalens ordlyd part i aftalen.

Jeg anser det for en meget betænkelig overtrædelse af konkurslovgivningen og tillige reglerne om drift af ejendomsmæglervirksomhed, såfremt Aps vil hævde at formidlingsaftalen er gældende.."

Den 1. juni 2012 besvarede indklagede 2, e-mailen fra klagers advokat:

"...Vi har haft det bedste samarbejde med (XX), og hun har da også givet udtryk for, at vi har gjort en stor indsats.

Vi har informeret (XX) om firmaets situation, og hun har ikke følt behov for at stoppe forløbet da konkursen indtræder. Vores salgsarbejde fortsatte derfor.

Der er sket prisnedsættelse i det gamle regi pr. 1/12 2011, denne prisnedsættelse præciseres på et enkelt-sidet tillæg.

Der afholdes møde her på kontoret den 9/2 2012, for at drøfte det videre forløb.

Under dette møde blev aftalt, at prisen skulle nedsættes, og at vi udarbejdede en helt ny formidlingsaftale i det nye regi. Aftalen blev således indgået mellem (XX) og JJ Aps, hvilket tydeligt fremgår af formidlingsaftalen. Det blev ligeledes aftalt, at aftalen skulle løbe i 6 mdr.

Aftalegrundlaget er udarbejdet på brevpapir med udførlig angivelse af JJ Aps, hvilket gentages flere gange i aftalen.

Aftalen underskrives af en statsaut. ejendomsmægler tillige med et Logo-stempel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

JJ er købt af konkursboet, med de deri værende formidlingsaftaler, og er fortsat i Aps regi. Det nye firma har overtaget logo, forretningskendetegn og varemærker mv. hvorfor logostempel benyttes..."

Den 6. juni 2012 besvarede klagers advokat indklagede 2's e-mail af 1. juni 2012.

"Jeg vedlægger kopi af den formidlingsaftale min klient har.

Det anføres udtrykkeligt at aftalens parter er dem der underskriver

Og det ses tydeligt at det ikke er et ApS stempel.

I øvrigt er aftalen fyldt med henvisninger til AA og JJ ApS i flæng. Det er derfor for en forbruger ikke muligt at skelne, hvad der er hvad.

Så det afgørende er aftalens eget indhold, altså indledningens henvisning til hvem der underskriver.

Min klient er tillige slet ikke enig i det refererede forløb jfr følgende citat fra hende:

Ved mødet, som jeg var indkaldt til af (YY), der havde haft med mit hus at gøre siden nytår, blev jeg lidt forbavset over, at også AA skulle deltage, og at hun nærmest overtog mødet.

Jeg havde inden fået at vide, at mødet kun var for, at jeg skulle skrive under på den nye pris, ligesom jeg havde gjort d. 01-12-2011.

Der blev intet nævnt om en ny formidlingsaftale med et nyt tidsforløb, så havde jeg simpelthen ikke skrevet under.

Det eneste der blev nævnt var prisen.

Under mødet gik (YY) ud, og hun kom så kort tid efter ind igen med papirerne. Under dette sad AA og snakkede om al muligt, og jeg har ikke hørt noget om, at det skulle være en ny aftale, som hun efterfølgende har påstået, da hun ringede til mig i Kina og fortalte, at jeg stadig havde en kontrakt med dem.

Og ingen af dem har nævnt noget som helst om en ny 6 mdr.s periode.

Det er tillige modstridende, at såfremt formidlingsaftalerne, som du anfører er købt ud af konkursboet, at det da skulle være nødvendigt med en ny 6 måneders periode forinden udløb.

Min klient fastholder derfor, at kontrakten er ophørt senest med den gamle aftale den 11.04.2012.

Dertil kommer, at det nu er kommet frem at der er sket politianmeldelse fra brancheforeningen mod dig, hvorfor min klient ikke kan have den fornødne tillid til dig som mægler."

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede 2 havde købt formidlingsaftalerne fra konkursboet, hvilket medførte, at disse formidlingsaftaler stadigvæk var gældende. Derfor måtte indklagede 2 ikke indgå nye formidlingsaftaler med kunderne, som forpligtede dem for en ny periode på 6 måneder. Dette ville være i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 1, 2 pkt.

Indklagedes 2's køb af klagers formidlingsaftale betød, at indklagede 2 indtrådte i forpligtelser og rettigheder i forhold til formidlingsaftalen. Indklagede 2 var derfor kun berettiget til at indgå en forlængelse af formidlingsaftalen på 3 måneder jf. lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 1. Det var derfor nødvendigt med klagers accept. Denne accept fra klager blev ifølge klager opnået på urigtigt grundlag.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Aftalen af 9. februar 2012 blev indgået mellem AA og klager. Det fremgik af § 1 i aftalen, at parterne var klager og medundertegnede ejendomsmægler. Det fremgik af underskriften og stemplet på underskriften i formidlingsaftalen af 9. februar 2012, at det var AA, der var aftalepart. Der stod ikke i underskriften, at der var tale om et ApS selskab.

JJ ApS var gået konkurs og havde derfor ikke længere dispositionsret til at indgå aftaler. Aftalen var derfor ugyldig.

Aftalen af 9. februar 2012 indeholdt misvisende henvisninger til både AA og indklagede 2 i flæng, og stemplet var ikke med ApS betegnelsen. Klager havde derfor med rette fået den opfattelse, at aftalen var indgået af AA og ikke et ApS.

Klager blev indkaldt til et møde med sin ejendomsmægler (YY), og mødet skulle handle om prisnedsættelsen af klagers ejendom. På mødet deltog indklagede ejendomsmægler AA, og der blev intet nævnt om en ny formidlingsaftale. Klager troede, at hun underskrev en aftale om prisnedsættelse.

Klager har desuden gjort gældende, at indklagede 2 ikke havde rådgivet klager ordentligt ved underskrivelsen af formidlingsaftalen af 9. februar 2012.

Klager har ligeledes anført, at det fremgik af indklagede 2's e-mail af 28. december 2011, at formidlingsaftalerne var overtaget af det nye selskab. Indklagede 2's e-mail af 28. december 2011 dokumenterer således klagers version af mødet afholdt den 9. februar 2012.

Klager har gjort gældende, at e-mailen af 28. december 2011 samt e-mailen af 1. juni 2012 fra indklagede 2 dokumenterer, at klager blev vildledt. Denne vildledning havde betydelig indflydelse på klagers handlemåde, idet vildledelsen forhindrede klager i at skifte ejendomsmægler.

Klager er forbruger, og klager kunne ikke overskue alt, der blev lagt frem foran klager. Den professionelle, indklagede 2, har et ansvar for at vejlede klager korrekt, hvilket indklagede 2 ikke gjorde.

Klager har desuden anført, at indklagede 2 har overtrådt § 1 i lov om omsætning af fast ejendom, idet indklagede 2 ikke ville respektere, at klager havde opsagt aftalen. Indklagede 2 havde derfor tilsidesat sine pligter jf. lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 2 jf. § 12, stk. 3.

Indklagede 2 har bl.a. anført, at det fremgik med al tydelighed af formidlingsaftalen af 9. februar 2012, at aftalen blev indgået af indklagede 2 og ikke af det konkursramte selskab MM v/BB.

Indklagede 2 har ligeledes anført, at der øverst på formidlingsaftalens første side stod, at aftalen blev indgået af indklagede 2. Indklagede 2's CVR-nummer stod anført øverst på første side under indklagede 2's navn. Indklagede 2's navn blev nævnt under punkt 10 og omtalt flere gange i aftalen.

Indklagede 2 har anført, at det fremgik af formidlingsaftalens tekst, at der var tale om et ApS, hvilket også stod under punkt 10.2 og punkt 10.3. Aftalen blev under-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

skrevet af (YY) på vegne af indklagede 2, og aftalen blev stemplet med firmaets stempel "AA" og ordet "bolig" under tegningen af et hus.

Indklagede 2 har anført, at indklagede 2 købte en stor del af aktiviteterne ud af konkursboet AA v/BB. Indklagede 2 købte rettigheder i relation til formidlingsaftalerne i boet inklusiv formidlingsaftalen med klager. Indklagede 2 købte logo, stempel, forretningskendetegn og varemærker mv.

Indklagede 2 har gjort gældende, at konkursboet ikke havde nogen rettigheder i relation til den oprindelige formidlingsaftale af 11. oktober 2011. Overtagelsen af konkursboets rettigheder var ikke en egentlig juridisk indtræden i de enkelte formidlingsaftaler. Det var derfor nødvendigt at indgå en ny formidlingsaftale mellem indklagede 2 og klager.

Indklagede 2 har således anført, at klager tidligere den 1. december 2011 havde underskrevet en aftale om prisnedsættelse. Denne tillægsaftale bestod af én enkelt side, hvilket stod i skærende kontrast til antallet af dokumenter underskrevet den 9. februar 2012. Det må derfor have stået klager klart, at klager underskrev mere end blot et tillæg om en prisnedsættelse.

Indklagede 2 bestrider, at indklagede 2 og indklagede 1 skulle have vildledt klager, og at indklagede 2 og indklagede 1 skulle have bragt klager i den tro, at klager på mødet den 9. februar 2012 alene underskrev en aftale om nedsættelse af ejendommens pris. Det bestrides ligeledes, at håndteringen af klager skulle være i strid med de etiske regler for ejendomsmæglere.

Formålet med mødet den 9. februar 2012 var at etablere et fremadrettet aftalegrundlag med klager, hvor parterne samtidig aftalte, hvilken pris klagers ejendom skulle udbydes til.

Indklagede 2 har desuden anført, at det blev drøftet på mødet den 9. februar 2012, at der blev indgået en ny formidlingsaftale. Klager var bekendt med, at der blev indgået en ny formidlingsaftale med et nyt selskab. Klager var klar over, at aftalen havde en løbetid på 6 måneder. Indklagede 2 havde behørigt vejledt klager om disse forhold.

Indklagede 2 har ligeledes anført, at klager inden mødet den 9. februar 2012 blev orienteret om hele konkursboets situation og om salget af AA til indklagede 2. Mødet af 9. februar 2012 blev arrangeret som led i det nye selskabs virke. Klager havde givet udtryk for, at hun ønskede at fortsætte i det nye selskab.

Indklagede 2 har anført, at formidlingsaftalen af 9. februar 2012 blev indgået med et nyt selskab, indklagede 2. Indklagede 2 var ikke bundet af begrænsningen i lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 1, 2 pkt. Indklagede 2 kunne derfor indgå en ny formidlingsaftale med klager med en varighed på 6 måneder.

Indklagede 2 har gjort gældende, at klager siden primo maj 2012 havde haft sin bolig til salg hos en anden ejendomsmægler virksomhed, og dette var blevet tolereret af indklagede 2. Uoverensstemmelserne mellem parterne havde derfor ikke haft væsentlig betydning for klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede 2 har anført, at argumentet om at en forbruger (klager) ikke kan overskue, hvad der bliver lagt foran forbrugeren, ikke kan påberåbes som støtte for klagen, da indklagede 2 faktisk har afholdt et møde med klager og på mødet indgået en ny formidlingsaftale, som begge parter har underskrevet.

Indklagede 2 har endvidere anført, at indklagede 1 ikke var part i formidlingsaftalen af 9. februar 2012. Indklagede 1 deltog alene på mødet den 9. februar 2012. Årsagen til at indklagede 1 stod som sagsansvarlig på formidlingsaftalen var, at indklagede 1 havde mægleropgaven i det konkursramte selskab. Det var statsautoriseret ejendomsmægler (YY), der underskrev formidlingsaftalen den 9. februar 2012 på indklagede 2's vegne.

Indklagede 2 gør hertil gældende, at klagen over indklagede 1 derfor må afvises.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 3.

Nævnet lægger til grund, at formidlingsaftalen af 9. februar 2012 blev underskrevet af registreret ejendomsmægler (YY) på vegne af indklagede 2. Indklagede 1 har således alene deltaget på mødet og ikke haft det egentlige ansvar for aftalens indgåelse. Nævnet frifinder derfor indklagede 1.

Disciplinærnævnet kan ligeledes behandle spørgsmålet om, der påhviler ejendomsmæglervirksomheden et medansvar eller et selvstændigt ansvar for den ansatte ejendomsmægler jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4.

Nævnet kan ikke tage stilling til, hvad indklagede 2 har oplyst klager om på mødet af 9. februar 2012. Nævnet må afvise at tage stilling til dette, idet parterne er fremkommet med modstridende forklaringer.

Formidlingsaftalen af 9. februar 2012:

Det lægges til grund, at ejendomsmæglervirksomheden AA gik konkurs den 19. december 2011, og at indklagede 2 blev oprettet i CVR-registeret den 27. september 2011. Indklagede 2 er et helt nyt selskab.

Det lægges endvidere til grund, at klager, som følge af at selskabet AA er gået konkurs den 19. december 2011, ikke er bundet af formidlingsaftalen indgået den 12. oktober 2011.

Klager og indklagede 2 indgik en helt ny aftale den 9. februar 2012. Indklagede 2 kan derfor indgå en formidlingsaftale med klager med en varighed på 6 måneder jf. lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 1.

Nævnet finder det i midlertidigt kritisabelt, at indklagede 2 benytter logostemplet "AA" ved underskriften aftalen af 9. februar 2012. Det ændrer i midlertidig ikke ved, at parterne i formidlingsaftalen er indklagede 2 og klager.

I formidlingsaftalen under punkt 13 står der henvist til konkursboets navn, AA. Nævnet finder det kritisabelt, da dette kan skabe forvirring for klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Forbrugersynspunktet:

Det fremgår tydeligt af forsiden, at aftalen vedrører "Formidlingsaftale om salg". Det må derfor have stået klart for klager, at der var tale om indgåelse af en formidlingsaftale.

Klager, der er forbruger, har et ansvar for at gennemlæse de dokumenter, der underskrives. Hvis klager er i tvivl om indholdet, må klager søge rådgivning.

Nævnet finder derfor, at klager er bundet af formidlingsaftalen af 9. februar 2012 ved sin underskrift på aftalen. Det bemærkes, at aftalen efter sit indhold er ganske sædvanlig.

Opsigelse af formidlingsaftalen:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 2 kan en formidlingsaftale opsiges uden varsel.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at klager har opsagt aftalen. Det er ligeledes klager, der har bevisbyrden for, at opsigelsen er kommet frem til indklagede 2.

Der er ikke fremlagt skriftlig dokumentation fra klager på, at klager har opsagt formidlingsaftalen med indklagede 2.

Nævnet finder dog, at e-mailen fra klagers advokat dateret den 25. maj 2012 må betragtes som en opsigelse fra klager af formidlingsaftalen af 9. februar 2012.

Samlet afgørelse:

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede 2, JJ ApS.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, JJ ApS, frifindes.

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

Mikael Sjöberg