

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 232 – 2013

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 19. august 2013 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, Bekendtgørelse om formidling, udbud, rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) § 6 stk. 3 og 4 samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at give fyldestgørende oplysninger om prisen, ved angiveligt at iværksætte markedsføring af klagernes ejendom, inden en underskrevet formidlingsaftale forelå, ved ikke at være tilstrækkelig tilgængelig for klagerne eller interesserede købere samt ved at nægte at rette samme formidlingsaftale efter klagernes indsigelse mod indholdet. Derudover drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede bevidst har tilbageholdt oplysninger med den følge, at klagerne ikke på et tidligere tidspunkt kunne få frigjort deres tilgodehavende, der var i depot.

Sagens omstændigheder:

I juli 2012 ønskede klagerne at sælge deres ejendom og havde i den forbindelse behov for, at omkostningerne til en ejendomsmægler var så lave som muligt. De kontaktede derfor tre mæglere.

Klagerne valgte indklagede, bl.a. fordi han annoncerede med fast salærpris på 29.500 kr. inkl. moms på sin hjemmeside.

Der er uoverensstemmelse om, hvornår markedsføringen af ejendommen blev påbegyndt.

Klagerne har oplyst, at annonceringen på nettet blev startet, før de var blevet præsenteret for formidlingsaftalen, og før der var taget/uploadet fotos af ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har oplyst, at annonceringen først begyndte efter, at parterne havde mødtes, og indklagede havde gennemgået aftalens betingelser.

Formidlingsaftalen blev sendt på e-mail den 1. august 2012.

Der er ligeledes uoverensstemmelse mellem parterne, om hvad der var aftalt mundtligt om prisen.

I formidlingsaftalen under pkt. 10.1 om betaling efter regning står det anført, at vederlaget var 29.500 kr., og der var bl.a. henvist til pkt. 5.1 i salgsbudgettet vedrørende pris for øvrige salgsfremmende foranstaltninger:

medet ad gangen.

10. Betaling – efter regning		
10.1 Ejendomsmæglerens vederlag:		
10.1.1. Vederlag i alt incl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 4. Vederlaget er beregnet beregnet som fast beløb	kr.	29.500
10.1.2. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.1. Vederlaget er beregnet	kr.	13.750
Vederlag i alt Vederlaget forfalder i fig. formidlingsaftalens pkt. 13.	kr.	43.250
10.2 Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.:		
I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.2. Betaling forfalder efter regning	kr.	0
10.3. Dokumentation:		
Betragte udgifter til dokumentationsmateriale og andre udgifter inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 6 Betaling forfalder i fig. formidlingsaftalens pkt. 11.	kr.	1.850
Betaling i alt	kr.	45.100
I ovenstående indgår såvel faste-, anslåede som maksimerede beløb. Der henvises til specifikationen i salgsbudgettet. Uanset salg, udløb eller opsigelse betales for ydelse, i det omfang disse er udført.		

I salgsbudgettet var der opstillet under pkt. 5.1 "Øvrige salgsfremmende foranstaltninger" en opgørelse om de aktuelle ydelser:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

5. Specifikation vedrørende annoncering og øvrige salgsfremmende foranstaltninger		
5.1. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger		
5.1.1. Obligatoriske ydelser		
■ Opsætning til Internetannoncering	4.000	5.000
■ Kopiering, porto og udsendelse af salgsmateriale	1.000	1.250
■ Efterfølgende behandling herunder gennemgang af skøde og refusionsopgørelse	4.000	5.000
De med ■ markerede ydelser indgår ejendommens plan, at sælger afleverer		
5.1.2. Tilvalgte ydelser		
Fotografert inkl. planlægning og billedbehandling	2.000	2.800
Overføres inkl. moms til side 1 og inkl. moms til formidlingsaftalens punkt 10.1.2.	11.000	13.750

Ifølge formidlingsaftalen pkt. 7 om "Ejendommens forhold" har klagerne sagt ja til at benytte reglerne om tilstandsrapport mv. og har sagt ja til at give indklagede fuldmagt til at rekvirere tilstandsrapport, men ikke elinstallationsrapport.

Salgsbudgettet er udskrevet den 1. august 2012. Heraf fremgår det bl.a. af pkt. 3.3., at der forventedes udgifter til tilstandsrapport på 4.800 kr., og 3.200 kr. til energimærke.

Der var ingen særskilt henvisning i formidlingsaftalen til salgsbudgettets pkt. 3.3.

Klagerne underskrev formidlingsaftalen 15. august 2012.

Der gik angiveligt ca. 6 uger inden, der kom billeder på hjemmesiden af ejendommen.

På indklagedes hjemmeside er det oplyst, at der er et fast salær på 29.500 kr. som kampagnepris.

Ejendommen blev solgt, og det blev aftalt, at indklagede skulle stå for overdragelsen den 1. februar 2013, da klagerne var i færd med at flytte til udlandet.

Klagerne flyttede til Tyskland 1. februar 2012 og oplyste i den forbindelse indklagede, at de ikke havde adgang til deres e-mail før omkring 1. april 2013.

Den 8. februar 2013 sendte købers advokat brev til indklagede med liste over punkter for fejl og manglende oprydning af ejendommen til indklagede.

Den 18. februar 2013 sendte købers advokat endnu et brev til indklagede om, at skødet var lyst anmærkningsfrit, og at deponerede midler kunne frigives, dog med fradrag af 20.000 kr. til refusionsopgørelse og udbudringer. Advokaten bad indklagede give klagernes bank besked.

Klagerne oplyste indklagede den 7. marts 2013, at de ville overtage kontakten til købernes advokat, men ville holde indklagede orienteret, og at de opsagde samarbejdet med indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Købernes advokat sendte udkast til refusionsopgørelse til indklagede den 8. marts 2013.

Den 14. marts 2013 sendte købernes advokat endnu et brev til indklagede om manglende oprydning af ejendommen med opgørelse af betalingskrav.

Der er uenighed mellem parterne om, hvorvidt indklagede videresendte alle brevene fra advokaten til klagerne.

Kort før overdragelsen af ejendommen skulle gennemføres, var der vandskade på ejendommen, og klagerne hyrede håndværkere til at udbedre skaden.

Der er uenighed mellem parterne om sagens forløb vedrørende overdragelsen.

Klagerne har oplyst, at indklagede efter overdragelsen havde informeret dem, at køberne havde været meget tilfredse med overdragelsen, men at klagerne senere blev mødt med et betalingskrav fra købernes advokat på 10.000 kr. for fejl og mangler, og som køberne forlangte udbedret for klageres regning.

Indklagede har oplyst, at klagerne ikke havde ryddet op i henhold til købsaftalen. Indklagede kunne ikke deltage i kontakten til advokaten, da klagerne på dette tidspunkt havde opsagt samarbejdet, og indklagede derfor ikke kunne medvirke i den afsluttende fase.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har reklameret med en pris på 29.500 kr., men at den pris, de endte med at skulle betale, var langt højere.

Klagerne har anført, at den formidlingsaftale, som indklagede sendte dem, ikke stemte med reklamen, eller med hvad de havde aftalt med ham i forvejen. De havde bl.a. spurgt ham om henvisningen til pkt. 5.1 uden at få svar. Klagerne har derfor den opfattelse, at de ikke kunne se, hvad der var med i den oplyste pris.

Klagerne bestrider indklagedes udsagn om, at der skulle have været et møde mellem parterne, hvorunder formidlingsaftalen mv. blev gennemgået. Der har kun været et enkelt møde forud for aftalens indgåelse.

Klagerne har endvidere anført, at de var tvungne til at underskrive formidlingsaftalen, selvom de mente, at den ikke stemte overens med den mundtlige aftale. Indklagede pressede dem ved at sige, at annonceringen allerede var sat i gang, og at hvis de ikke underskrev, ville de derfor skulle betale for annonceringen.

Klagerne har endvidere oplyst, at indklagede havde oplyst dem, at han havde en fast mand til at udarbejde tilstandsrapporter.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har betalt henholdsvis 7.500 kr. og 2.500 kr. for fotografering, selvom de havde fået opfattelsen af, at denne udgift var en del af de 29.500 kr. Der gik endvidere 6 uger, før billederne blev lagt på nettet.

Indklagede havde ikke sørget for at placere et "til-salg"-skilt på ejendommen. Det var ifølge indklagede i restordre.

Klagerne har derfor den opfattelse, at indklagede samlet set ikke har opfyldt sin forpligtelse til at fremme salget, og derfor ikke havde gjort sig fortjent til at tage sig betaling derfor.

Klagerne har endvidere anført, at det var anført i formidlingsaftalen, at der ikke skulle udarbejdes tilstandsrapport og el-tjek, men at indklagede havde oplyst dem, at det var den normale procedure, men at det kunne de se bort fra, da klagerne havde indgået en aftale med ham om det.

Flere interesserede købere havde forsøgt uden held at kontakte indklagede og havde derfor kontaktet klagerne i stedet for bl.a. at få tilsendt salgsopstilling.

De købere, der endte med at købe ejendommen, havde ligeledes forsøgt at kontakte indklagede for at få en fremvisning, men indklagede havde hverken svaret køberne eller kontaktet klagerne, der selv skulle sørge for fremvisningen.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede opførte sig ubehøvet under telefonsamtaler og var meget svært at få kontakt til per telefon, efter formidlingsaftalen var indgået.

Klagerne var nødt til at kontakte indklagede uden for forretningstid, da indklagede aldrig svarede inden for åbningstiden.

Indklagede forsømte at videresende bilag til et brev fra købernes advokat vedrørende fejl og mangler ved ejendommen.

På grund af problemerne i forbindelse med dette betalingskrav og de manglende oplysninger, anså klagerne det for nødvendigt at hyre en advokat. Indklagede har derfor påført dem en unødigt omkostning.

Klagerne har endvidere anført, at deres depotkonto ikke er blevet frigivet i tide. Købernes advokat havde tilbageholdt klagernes tilgodehavende indtil 3. maj 2013. Herefter skulle indklagede godkende refusionsopgørelsen, før advokaten endeligt kunne frigive beløbet.

Købernes advokat informerede dem om, at indklagede havde forholdt dem oplysninger, som købernes advokat havde skrevet i en mail af 8. marts 2013 vedrørende de fejl og mangler, som køberne forlangte dækket.

Både klagerne og deres bank havde gentagne gange forsøgt at opnå kontakt til indklagede for at bede ham frigøre tilgodehavendet. Da banken fik kontakt, nægtede indklagede at betale, før ham selv havde trukket sit tilgodehavende.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ringede og skrev sms'er meget sent om natten, hvorunder han blandt andet berettede om egne personlige problemer, hvilket klagerne fandt upassende.

Klagerne havde selv været nødt til at finde og kontakte den sagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, da de opdagede, at denne service heller ikke var inkluderet i prisen.

Det var svært at rydde grundigt op, mens der var håndværkere i huset, og at dette var årsagen til, at huset ikke var ryddet før overdragelsen.

Indklagede havde frarådet dem at kontakte køberne for at give oplysning om den skete vandskade, idet det kunne give problemer med køberne. Han ville selv underrette køberne i forbindelse med overdragelsen.

Afslutningsvist har klagerne anført, at de først fik tilsendt de resterende papirer fra købernes advokat efter, at de havde opsagt formidlingsaftalen.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at det ikke er korrekt, at han skulle have lagt ejendommen på nettet, før formidlingsaftalen var underskrevet, og dermed have påbegyndt markedsføringen, før aftalen var indgået og salgsbudgettet var afleveret. Der blev afholdt et møde, hvorunder aftalen blev gennemgået.

Indklagede har afvist, at indklagede skulle have oplyst klagerne, at han havde en fast mand til at udarbejde tilstandsrapporter.

For så vidt angår de opkrævede beløb, som klagerne har anfægtet, har han henholdt sig til formidlingsaftalen samt salgsbudgettet.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at indhentelse af tilstandsrapport og de øvrige lovpligtige omkostninger ikke var en del af salæret.

Indklagede medgiver, at der skete fejl, så det tog tid, før billederne kom på nettet.

Han har ikke opført sig ubehøvet eller har ringet sent om natten eller have fortalt om personlige ting. Klagerne ringede uden for almindelig arbejdstid, og det var muligt, at dette var årsagen til, at klagerne mente, at han var svært at få kontakt til.

Indklagede har bestridt, at han ikke havde sendt salgsoptilling til køberne.

Overdragelsen af ejendommen var besværlig, da der havde været vandskade kort tid forinden, og da ejendommen ikke i henhold til aftalen var afleveret i ryddelig stand. Da han ankom med køberne, havde der været håndværkere og rod, men overdragelsen havde været god, omstændighederne taget i betragtning.

Indklagede har endvidere anført, at han var i løbende telefonisk kontakt med klagerens advokat vedrørende samme problemer.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har endvidere anført, at han den 1. april 2013 sendte de oplysninger vedr. fejl og mangler, som klagerne havde efterspurgt per mail. Da klagerne ikke reagerede, havde han på ny sendt dem med almindelig post til klagerens adresse i udlandet.

Da klagerne selv havde valgt at opsiges samarbejdet, kunne han ikke assistere ved overdragelsen af ejendommen eller i kontakten til købernes advokat. Af samme årsag var han ikke involveret i den endelige opgørelse af deponeringskontoen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3, andet pkt., at disciplinærnævnet ikke kan behandle sager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmægleres salær.

Derimod ligger det inden for nævnets kompetence at tage stilling til, om betingelserne for, at mægleren kan kræve salær, er til stede.

Det står ikke angivet på indklagedes hjemmeside, at der er tale om en totalpris.

Salær er alene en ejendomsmægleres betaling for hans eller hendes ydelse. Dertil vil der sædvanligvis være omkostninger til konkret markedsføring eksempelvis fotografering, som bliver foretaget af en ekstern fotograf. Derudover vil der være eventuelle omkostninger til tilstandsrapport og eltkerapport, som skal udarbejdes af en uafhængig byggesagkyndig mv.

Indklagede har i formidlingsaftalen henvist til pkt. 5.1. i salgsbudgettet. Under dette punkt fremgår en opgørelse over salgsfremmende foranstaltninger.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10 skal aftalen være skriftlig og opfylde en række indholdsmæssige krav.

Nævnet finder, at formidlingsaftalen sammenholdt med salgsbudgettet lever op til disse krav.

Nævnet finder derfor, at klagerne har haft tilstrækkelige oplysninger om bl.a. vederlag samt øvrige omkostninger til rådighed, og at oplysningerne, om at der ville være omkostninger ud over selve salæret, fremgår med fornøden klarhed.

Der er modstridende forklaringer om sagens øvrige forhold, herunder om indklagede iværksatte markedsføring af klagerens ejendom, inden en underskrevet formidlingsaftale forelå, om indklagede ikke var tilstrækkelig tilgængelig for klagerne eller interesserede købere, om indklagede nægtede at rette samme formidlingsaftale efter klagerens indsigelse mod indholdet samt om indklagede bevidst havde tilbageholdt oplysninger med den følge, at klagerne ikke på et tidligere tidspunkt kunne få frigjort deres tilgodehavende, der var i depot.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ingen af parterne har fremlagt dokumentation for deres påstande. Alle klagepunkter har været forelagt indklagede ejendomsmægler.

Efter de regler, der gælder for Disciplinærnævnets sagsbehandling, foregår der ikke en egentlig bevisførelse i form af f.eks. vidneafhøringer under strafansvar. I sager hvor det er påstand mod påstand, og ingen af parterne har fremlagt dokumentation for deres påstande, ser nævnet sig ikke i stand til at træffe en afgørelse.

Som følge heraf finder nævnet ikke, at der er grundlag for at fastslå, at indklagede ejendomsmægler, CC, eller indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, har overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom eller har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg