

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 272 – 2014

AA (på vegne af BB)

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 19. maj 2014 har AA 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, § 15, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have varetaget sælgers interesser herunder at have pålagt sælger unødvendig udgift i forbindelse med indføjelser af en berigtigelsesaftale i købsaftalen.

Sagens omstændigheder:

Klager har indgivet klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere på vegne af sælger af ejendommen [adresse] i [by]. Klager er søn af sælger.

Den 26. februar 2014 udarbejdede indklagede formidlingsaftale og et salgsbudget. I salgsbudgettet var berigtigelsesomkostninger under pkt. 3.3. anslået til 0 kr. Oplysningen var mærket med en *.

Den 18. marts 2014 underskrev køberne købsaftalen, hvoraf det fremgik under pkt. 13 om handelsomkostninger mv., at berigtigelse skulle betales af sælger.

Der var i købsaftalens pkt. 16 om individuelle vilkår indsat en klausul om sælgerberigtigelse, hvorefter sælger skulle betale omkostninger i forbindelse med

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

handelens berigtigelse, herunder omkostninger for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse. Hele pkt. 16 er skrevet i en anden skrifttype og -størrelse.

Den 18. marts 2014 udarbejdede indklagede tillige en berigtigelsesaftale med oplysning om, at vederlaget for disse opgaver var aftalt til 15.625 kr. inkl. moms. Berigtigelsesaftalens pkt. 6 indeholdt oplysninger bl.a. om, at såfremt den berigtigende ejendomsmægler er sælgers ejendomsmægler, modtager køber ikke rådgivning fra denne mægler, men anbefales at søge anden rådgivning.

Den 19. marts 2014 udarbejdede indklagede et salgsprovenu, hvori berigtigelsesomkostninger under pkt. 3.3. var anslået til 12.500 kr. Oplysningen var mærket med en *.

Sammen med salgsprovenu var en af køber underskrevet købsaftale af 18. marts 2014 med en købesum på 1,9 mio. kr.

Den 24. marts 2014 sendte indklagede en mail med overskriften "*Købsaftale, salgsbudget, berigtigelsesaftale samt separat fil med underskriftsider*". Mailen indeholdt bl.a. købsaftalen og en række tilhørende dokumenter til underskrift til klager. Heriblandt var endnu en salgsprovenuberegning, hvoraf det fremgik under pkt. 3.3, at sælgers andel af berigtigelsesomkostninger var anslået til 12.500 kr. Oplysningen var mærket med en *.

Den 25. marts 2014 underskrev klager købsaftalen af 18. marts 2014 og et tillæg til købsaftalen, hvoraf det fremgik, at købesummen nu var 2,1 mio. kr., og at overdragelsen var ændret fra 15. april 2014 til 1. juni 2014, dog kunne den ske tidligere, hvis betingelserne i aftalens pkt. 11 var opfyldt.

3. april 2014 sendte indklagede en mail til klager bl.a. vedrørende fortrydelsesfristens udløb og oplyste om processen vedrørende overdragelse og købesummens frigivelse.

7. april 2014 svarede klager, at indklagede kunne udlevere nøgler, når alt var på plads.

Den 8. april 2014 mødte klager op på ejendommen for at tømme den. Nedrivningsarbejde var på det tidspunkt igangsat.

Efter sagens indbringelse for nævnet har indklagede tilbagebetalt det for meget opkrævede beløb for udgifter til tredjemand på 5.148 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at der ved indsættelse af klausulen i købsaftalens pkt. 16, vedrørende indklagedes varetagelse af berigtigelsen, var påført sælger en unødvendig udgift. Det fremgik hverken af formidlingsaftalen af 26. februar 2014 eller af salgsbudget af 26. februar 2014, at der var udgifter for sælger til berigtigelse. Udgifterne burde være oplyst i disse dokumenter.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har på intet tidspunkt i forløbet særskilt oplyst om, at sælgerberigtigelse var en del af købsaftalen, og klager opfattede salget som et normalt salg, der fulgte standardprocedurerne.

Klager underskrev kun sælgerberigtigelsen, fordi den var en af en række dokumenter til underskrift på i alt 31 sider, der blev sendt samlet i en mail den 24. marts 2014.

Indklagede varetog ikke sælgers interesser, da han undlod at informere klager om afvigelserne fra de normale procedurer og normer. Betingelsen om sælgerberigtigelse fremgik ikke af købers rådgivers mail af 27. marts 2014, og det fremgik heller ikke af købsaftalen, at der var tale om en betingelse.

Det kan ikke stemme, at køber ikke havde økonomi til at betale for berigtigelsen, når de havde råd til at hæve købesummen med 200.000 kr.

Klager blev heller ikke informeret om nøgleudlevering til køber den 6. april 2014. På dagen for overdragelse af nøglen var huset ikke tømt, og ikke alle nøgler var overdraget til indklagede.

Den 8. april 2014 låste klager sig ind på ejendommen og fandt ud af, at nedrivningsarbejde på ejendommen var påbegyndt.

Endvidere har klager anført, at der hverken ved opgørelsen af udlæg til 3. mand eller ved dokumentationsomkostningerne er afregnet efter faktiske omkostninger og har i forbindelse hermed udbedt sig dokumentation herfor, hvilket indklagede ikke har leveret.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klager selv har skrevet "berigtigelsesaftale" i hånden på denne aftale. Endvidere har klager skrevet bemærkninger til gennemgang af salgsprovenuet samt givet bemærkninger via e-mail.

Klager var således bevidst om berigtigelsesaftalens indhold.

Der er aftalefrihed, og det var en del af købers betingelser, at sælger skulle betale for berigtigelsen, da køber havde et begrænset budget at købe for.

Indklagede anerkender, at der har været opkrævet for meget i forhold til de faktiske beløb. Beløbene er tilbagebetalt til klager.

Ejendommen havde stået tomt i hele salgsperioden, og indklagede havde i sit mailsvar af 7. april 2014 givet til kende, at ejendommen kunne overdrages, når alt var på plads.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 15, stk. 2, skal en formidler varetage sin opdragsgivers interesser.

Klausulen om sælgerberigtigelse var en del af aftalegrundlaget, som klager havde til rådighed allerede den 18. marts 2014 inden aftalens indgåelse. Aftale om berigtigelse fremgik også af et særskilt dokument, af salgsprovenuopgørelsen samt af emnefeltet i e-mail fra indklagede til klager af 24. marts 2014.

Klager gjorde ikke indsigelser overfor klausulen, og klausulen må derfor antages at være accepteret af klager og en del af aftalegrundlaget. At berigtigelsesaftale blev sendt sammen med en række andre dokumenter til underskrivelse kan ikke føre til at andet resultat.

Indklagede burde dog have gjort klager opmærksom på de ændrede vilkår inden underskrivelsen.

Overdragelsen var aftalt til 1. juni 2014. Det kunne dog ske tidligere, hvis betingelserne i aftalens pkt. 11 var opfyldt, hvilket var tilfældet den 4. april 2014. Overdragelsen skete den 6. april 2014 og var således ikke i strid med aftalen.

Samlet finder nævnet ikke, at indklagede har overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik.

Der findes heller ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler-virksomhed et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

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

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom § 29 c gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg