

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. juni 2009

blev der i sag nr. 40-2008

KK

mod

Ejendomsmægler YY

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 29. februar 2008 har KK v/advokat BB indbragt ejendomsmægler YY for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og de i medfør af loven fastsatte forskrifter samt god ejendomsmæglerskik ved at;

1. opkræve salær for berigtigelse af handlen, jf. formidlingsaftalen, når en anden end indklagede har forestået udarbejdelse af skøde,
2. i forbindelse med oven for anførte, at rykke klager for betaling med oplysninger om videregivelse til inddrivelse ved inkasso, når sagen er overgivet til advokat,
3. udfærdige en købsaftale på en ejendom, der indgår som en del af en handel med en anden ejendom, hvor der er aftalt advokatforbehold, uden at involvere advokaten,
4. undlade at påføre en konkret købsaftale underskriftsdato,
5. kræve sig betalt for udlæg i forbindelse med markedsføring, selv om formidlingsaftalen ikke opfylder lovens krav til specifikation, som fastsat ved formidlingsbekendtgørelsen.

Herudover drejer klagen sig om, hvorvidt indklagedes adfærd berettiger en salærreduktion.

Disciplinærnævnet behandler ikke klager over størrelsen af en ejendomsmæglers salær. Af denne grund tager nævnet ikke stilling til, om indklagedes salær bør nedsættes.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder

Klager underskrev den 25. maj 2007 en købsaftale på en ejendom (..1..), som var til salg hos indklagede. Købsaftalen var betinget af, at klager kunne sælge sin eksisterende bolig beliggende (..2..), og handlen var i sin helhed betinget af godkendelse fra klagers advokat.

Et salgsbudget blev af indklagede udarbejdet den 21. maj 2007 for så vidt angår klagers eksisterende ejendom. Den 25. maj 2007 indgik klager formidlingsaftale med indklagede. Aftalen var betinget af, at klagers køb af ny ejendom blev gennemført. I formidlingsaftalen var det desuden aftalt:

"EDC Berigtigelse/skødeekspedition:

Det er mellem sælger og EDC-Hurup aftalt, at EDC-Hurup Thy på sælgers vegne forestår handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde, evt. pantebrev og refusionsopgørelse m.v."

Den 17. august 2007 underskrev klager købsaftale om salg af sin eksisterende bolig. Køberen (køber 1) var ægtefælle til sælgeren af den ejendom, som klager havde købt. Købsaftalen var betinget af, at ejendommen ikke blev solgt til tredjepart inden 14. november 2007.

Den 31. oktober 2007 indgik klager købsaftale med en anden køber (køber 2), og aftalen med køber 1 blev derfor ikke gennemført.

Købsaftalen med køber 2 indeholdt følgende passus:

"...Det er mellem køber og sælger aftalt at køber betaler stempeludgiften på skødet 100 % mens sælger betaler for berigtigelse af skødet 100 %..."

I henhold til formidlingsaftalen udfærdigede indklagede skøde og sørgede for, at sælger underskrev.

Den 12. november 2007 sendte indklagede faktura til klager.

Samme dag henvendte klagers advokat sig til indklagede ved e-post. Advokaten angav, at skøde ikke imødekom de forventninger advokaten havde, da der manglede *"de væsentlige punkter fra købsaftalen"*... Advokaten bad om at få fremsendt et nyt udkast til skøde, som opfyldte disse krav. I modsat fald ville advokaten selv udfærdige et skøde.

Indklagede svarede samme dag, at advokaten gerne måtte udarbejde et sådant skøde, men at indklagede herved antog, at advokaten ville oplyse sin klient om, at dette medførte yderligere omkostninger. Indklagede fastholdt således sit vederlag og gjorde opmærksom på, at køber ville underskrive skøde senere samme dag.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede fremsendte samme dag skøde med købers underskrift til klagers advokat. Det medfølgende brev indeholdt følgende passus:

"..vedlagt returneres skøde påført købers underskrift og med enkelte rettelser, idet det ikke er aftalt at mikroovnen medfølger som en del af købesummen.

Jeg må gå ud fra at sælger er orienteret om at de kommet til at betale for 2 x berigtigelse, da de tilsyneladende har bestilt både jer og os til at berigtige handelen. Da De har anført Dem selv som berigtigende går vi ikke ud fra at vi skal foretage os yderligere, med mindre vi får besked herom..."

Klagers advokat svarede den 29. november 2007. Advokaten anførte blandt andet:

"... Det er med forundring jeg har konstateret, at De har afkrævet min klient kr. 5.000 + moms for berigtigelse af handelen..(ejendommens adresse). Uagtet at De ikke har forestået arbejdet.

De har, trods adskillige rykkere for fremsendelse af udkast til skøde til mit kontor, først fremsendt dette den 12 ds. pr. fax. De har indhentet sælgers underskrift, forinden godkendelse af skødet forelå. Samme dato anmoder jeg Dem om at udfærdige et skøde indeholdende de væsentligste punkter fra købsaftalen, hvilket De ikke ønsker. Som følge heraf udfærdiges et skøde med det ønskede indhold fra vort kontor, som afleveres samme dag hos Dem med henblik på underskrift af køber.

Skødet afleveres efter følgende på vores kontor med henblik på videreeksposition af sagen.

På nævnte grundlag er De naturligvis uberettiget til at afkræve noget salær for berigtigelse af handlen....".

Ved fax af 3. december 2007 fastholdt indklagede sit krav på berigtigelses-salær. Indklagede tilbød dog at frafalde halvdelen af sit honorar med henblik på konfliktens afslutning.

Da indklagede samme dag konstaterede, at klagers advokat havde rådet sin klient til at undlade betaling af kravet på salær, meddelte indklagede, at tilbuddet om at frafalde halvdelen af salæret kun gjaldt resten af dagen samt at kravet ville blive sendt til inkasso, hvis det ikke blev betalt.

Senere den 3. januar 2008 konstaterede indklagede, at salæret ikke var indbetalt. Der blev angivet en frist til den 8. januar 2008 til indbetaling.

Klagers advokat meddelte den 7. januar 2008 indklagede, at sagen ville blive indbragt for Dansk Ejendomsmæglerforening og senere ved brev af 29. februar 2008 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved brev af 8. januar 2008 fastholdt indklagede at have krav på honorar for berigtigelse af handlen.

Klageren har ikke indbetalt 5.000 kr. i forbindelse med betaling af indklagedes faktura.

Indklagede har oplyst, at den påbegyndte inkassosag blev sat i bero med henblik på klagens afgørelse.

Parternes bemærkninger

Klager har bl.a. anført, at da berigtigelsen af handlen for så vidt angår klagers eksisterende bolig ikke er udført af indklagede, kan denne ikke gøre krav på vederlag for den pågældende ydelse. Klagers advokat udfærdigede nyt skøde, fordi indklagede på opfordring fra klagers advokat ikke ville udfærdige et skøde med de væsentlige punkter fra købsaftalen.

Klager har desuden anført, at indklagede var bekendt med, at klager var repræsenteret ved advokat i forbindelse med klagers køb af ejendom. Derfor burde indklagede være klar over, at klager i et tilfælde, hvor de to handler var forbundne, ville have en interesse i at være repræsenteret af advokat ved salget af sin ejendom, og at denne skulle berigtiges af klagers advokat. Af denne grund burde kopi af købsaftale vedrørende salget være fremsendt til klagers advokat med henblik på advokatens godkendelse.

Klagers repræsentant har i øvrigt anført, at den købsaftale, der blev modtaget fra indklagede, ikke var påført en dato for parternes underskrift, men ved senere fremsendelse fra indklagede var påført datoen den 31. oktober 2007.

Den inkassoskrivelse, klager har modtaget, er den fremsendt på et tidspunkt, hvor indklagede var klar over, at der var uenighed om kravets berettigelse, og på et tidspunkt, hvor klagers repræsentant havde gjort det klart, at man ønskede sagen behandlet i Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klager har ved sagens behandling ved Klagenævnet for Ejendomsformidling konstateret uregelmæssigheder for så vidt angår et opkrævet udlæg for markedsføringsomkostninger og klagers repræsentant har derfor bedt om, at også dette klagepunkt bliver behandlet hos Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere.

Klager har endelig anført, at formidlingsaftalen ikke opfylder lovens krav til specifikation af aftalte markedsføringsomkostninger, jf. § 11 i formidlingsbekendtgørelsen.

Indklagede har bl.a. anført, at denne havde indgået aftale med klager om, at indklagede skulle udarbejde skøde og derfor stå for berigtigelsen af handlen. Dette fremgår af formidlingsaftale, købsaftale og salgsprovenuberegning. Af denne grund fastholder indklagede at have krav på betaling af

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

honorar. At klagers advokat stillede krav til indholdet af skødet, som indklagede ikke ønskede at imødekomme, og dette medførte at klagers advokat selv udfærdigede et adkomstdokumentet og overtog berigtigelsen, medfører ikke, at indklagede ikke har krav på det aftalte honorar. Indklagede havde udarbejdet et skøde og var indstillet på at forestå berigtigelsen.

Indklagede forsøgte at løse uoverensstemmelsen med et forslag om, at indklagede og advokaten hver især kunne frafalde halvdelen af deres salær, så klager ikke led skade. Indklagede modtog aldrig svar herpå.

Indklagede har endvidere anført, at indklagede kun har beregnet salær for den ene handel og ikke i forbindelse med gensalg.

I forhold til inddragelse af klagers advokat er det indklagedes opfattelse, at denne blev inddraget fra handlens start i forbindelse med klagers køb af ny ejendom. Men for så vidt angår klagers salg af klagers eksisterende bolig til køber 1, havde klager ikke over for indklagede givet udtryk for, at klager ønskede sig repræsenteret af advokat, hvor en købsaftale ikke blev fremsendt. Det samme gjorde sig gældende i forbindelse med købsaftale indgået med køber 2, da klager heller ikke her havde givet udtryk for, at klager ønskede sig repræsenteret ved advokat. Det har aldrig været indklagedes intention at afskære hverken køber og sælger for uvildig rådgivning, såfremt køber eller sælger ønskede dette.

Indklagede har i øvrigt bemærket, at købsaftale med køber 1 blev fremsendt den 17. oktober 2007 til advokaten på dennes opfordring. Indklagede havde anført underskriftsdato på dette dokument, da det fremgik af sagsstyrings-systemet, hvornår aftalen var underskrevet. For så vidt angår købsaftale indgået med køber 2 blev denne fremsendt sammen med skødeudkast efter henvendelse fra advokaten.

Indklagede har bekræftet, at der blev afholdt et møde uden tilstedeværelse af klagers advokat. Begrundelsen for mødet var underskrivelse af købsaftale 1, og da denne hang sammen med salget af ejendommen (..1..), gennemgik man advokatens forbehold med henblik på at opnå enighed, hvilket lykkedes.

For så vidt angår inkassoskrivelsen har indklagede anført, at man ikke var blevet orienteret om, at klagers advokat havde indgivet klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling og senere Disciplinærnævnet for Ejendomsformidling. Da dette blev indklagede bekendt, blev inkassosagen sat i bero.

Med hensyn til udlæg for markedsføring har indklagede anført, at klager blev informeret om, hvilke medier hans ejendom blev annonceret i. Det var klager ikke i tvivl om. Indklagede stiller sig i øvrigt uforstående for, at dette punkt vedrører klager.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har bemærket, at beregning af markedsføringsomkostninger fremover vil indgå i alle formidlingsaftaler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat

Det lægges til grund, at indklagede udarbejdede et minimalskøde i forbindelse med berigtigelsen af handlen, og at et sådan skøde kan opfylde kravene til berigtigelse, såfremt de bagvedliggende dokumenter indeholder alle oplysninger, som parterne har aftalt i forbindelse med handlen. Det er Disciplinærnævnets opfattelse, at der ikke kan stilles krav om, at et skøde skal indeholde mere end hvad tinglysningsloven samt tilhørende forskrifter foreskriver. Dette medfører, at indklagede som udgangspunkt vil have krav på vederlag for sit arbejde.

Det lægges videre til grund, at aftalen om, at indklagede udfærdigede berigtigelsen, var angivet i formidlingsaftalen. Efter lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3 kan der ikke kræves vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med lovens krav. Når indklagede har henvist til, at aftalen om berigtigelse fremgår af formidlingsaftalen, skal aftalen opfylde de specifikationskrav, som følger af lovens § 10, stk. 1 og 2. Det fremgår ikke af formidlingsaftalen, hvilket beløb klager skal betale for berigtigelsen. Indklagede har i salgsbudgettets pkt. 3.3 anført en pris, men har ikke i formidlingsaftalen henvist hertil. Indklagedes opkrævning af vederlag for berigtigelsen er dermed i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 1 og 2. Retsfølgen er, at indklagede fortaber retten til vederlag for denne ydelse, jf. § 10, stk. 3.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede selv påførte underskriftsdatoer på købsaftalen. Denne adfærd er kritisabel og i strid med god ejendomsmæglerskik, idet det burde være oplyst for klagers advokat, at underskriftsdatoen var påført af indklagede.

Et enigt nævn finder, at dette skal sanktioneres med en advarsel.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har oplyst, at klagen blev modtaget i klagenævnet den 21. januar 2008 og forelagt indklagede ved brev af 26. februar 2008. Disse oplysninger lægger Disciplinærnævnet til grund.

Det er herefter Disciplinærnævnets opfattelse, at indklagede ikke var klar over, at klagen var under behandling i klagenævnet, og det derfor ikke kan kritiseres, at indklagede den 19. december 2007 og 3. januar 2008 rykkede for betaling af salær, og at indklagedes advokat fremsendte inkassoskrivelse til klager den 7. februar 2008.

Det lægges til grund, at indklagede havde positiv viden om, at klager var repræsenteret af en advokat i forbindelse med sit eget køb af ny ejendom, hvorimod klager ikke ved salget til køber 1 havde oplyst, at klager også her var repræsenteret af advokat.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, bestemmer, at en ejendomsmægler skal rådgive den anden part i en handel til at søge professionel bistand i de tilfælde, hvor parten ikke er repræsenteret.

Selvom indklagede måske ikke kunne vide, at klager i forbindelse med salg til køber 1 havde et ønske om, at være repræsenteret ved advokat, finder nævnet dog, at indklagede som den professionelle part burde have rådgivet klager om behovet for professionel rådgivning, jf. princippet i lov om omsætning af fastejendoms § 15, stk. 2. Nævnet finder det ikke godtgjort, at denne rådgivning har været givet.

Nævnet finder det kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke fremsendte købsaftalen til klagers advokat i forholdet med klagers køb af ny ejendom. Indklagede var vidende om, at klager var repræsenteret ved advokat.

Med hensyn til spørgsmålet om opkrævning af markedsføringsomkostninger lægger Disciplinærnævnet på baggrund af indklagedes egne oplysninger til grund, at indklagede først nu vil påbegynde specifikation af markedsføringsomkostninger. Dette anser Disciplinærnævnet som en anerkendelse af, at det ikke tidligere er gjort, og af denne grund finder Disciplinærnævnet, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3, jf. stk. 1 og 2.

5 nævnsmedlemmer finder, at indklagede for sin overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom § 10 og § 15 skal tildeles en advarsel.

2 nævnsmedlemmer finder, at indklagede skal frifindes for disse forhold.

Indklagede tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, YY, tildeles en advarsel.

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

Mikael Sjöberg