

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2009

blev der i sag 77-2009

KK og BB

mod

ejendomsmægler YY

og

Ejendomsmæglervirksomheden TT

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 17. december 2008 har XX på vegne af sine forældre KK og BB indbragt ejendomsmægler YY og Ejendomsmæglervirksomheden TT 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 udarbejde købsaftale indeholdende et tidsubegrænset forbehold om salg af købernes ejendom til en konkret mindstepris og ved at være indgå formidlingsaftale om salg af købernes ejendom.

Sagens omstændigheder:

Den 24. maj 2008 underskrev klagerne formidlingsaftale med indklagede om salg af klagernes ejendom beliggende (..1..). Ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 3.145.000 kr.

Ejendommen blev fremvist for potentielle købere, som var interesseret i at købe ejendommen på betingelse af, at deres ejendom beliggende (..2..), blev solgt.

Den 12. juni 2008 underskrev klagerne købsaftale om en kontantpris på ejendommen på 3.200.000 kr. og overtagelse den 1. november 2008.

Købsaftalen indeholdt desuden bl.a. følgende vilkår:

”Det er aftalt mellem parterne at overtagelsesdatoen endnu ikke er endelig fastlagt. Overtagelsesdagen fastsættes endeligt, når købers ejendom beliggende (..2..) er endeligt solgt til en kontantpris på min. kr. 3.300.000,00. Det er aftalt at køber udbyder sin ejendom til salg omgående og umiddelbart efter accept af nærværende købsaftale.”

Indklagede indgik formidlingsaftale med køberne om salg af deres ejendom. Indklagede har ikke - på trods af opfordring hertil fra nævnet - indsendt formidlingsaftalen til nævnet.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Købernes ejendom blev ikke solgt, og i marts 2009 underskrev henholdsvis klagerne og køberne aftale om at annullere handlen.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede overtalte klagerne til at underskrive en købsaftale, der alene var betinget af købers salg af sin ejendom til en konkret mindstepris, uden at der i købsaftalen er anført nogen endelige tidsfrister for betingelsens opfyldelse, eller at ejendommen i perioden frem til betingelsens opfyldelse kan sælges til tredjemand. Indklagede har herved handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik.

Det er en skærpende omstændighed, at indklagede har medvirket som mægler ved klagernes køb af en anden ejendom, idet indklagede burde have rådgivet om faren ved at indgå en tidsubegrænset betinget købsaftale og samtidig erhverve en anden ejendom.

Indklagede har ved udformningen af købsaftalen alene tilgodeset sine egne interesser, idet indklagede tillige fik købernes ejendom til salg. Indklagede har ikke ved udformningen af købsaftalen rådgivet klagerne bedst muligt og har ikke tilgodeset klagernes interesser. Indklagede har herved overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1 og 2.

Klagerne har oplyst, at aftalen har bevirket, at de i en periode på mere end 8 måneder ikke har kunnet afhænde ejendommen. Priserne på ejendomsmarkedet er efter underskrivelsen af købsaftalen faldet markant. Der var adskillige interesserede købere til ejendommen. Efter underskrift af købsaftalen ophørte indklagede med at udføre salgsarbejde på ejendommen.

Klagerne har desuden anmodet nævnet om at tage stilling til, om indklagede er berettiget til salær af nogen art, herunder dækning af positive udgifter.

Indklagede har bl.a. anført, at køberne til klagernes ejendom meget gerne ville sikre sig, at ejendommen ikke blev solgt til anden side og derfor afgav et købstilbud på ejendommen på 3.200.000 kr., hvilket var 55.000 kr. mere end udbudsprisen. Købernes tilbud var udelukkende baseret på, at klagerne accepterede, at overtagelsesdagen ikke lå fast. Overtagelsesdagen skulle fastsættes, så snart der forelå en købsaftale på salg af købernes ejendom.

Indklagede fremlagde købernes tilbud på et møde med klagerne, hvor også klagernes søn deltog. På mødet rådgav indklagede meget grundigt om betingelserne ved sælgers accept af tilbuddet, og indklagede præciserede, overtagelsesdatoen ikke var kendt og derfor kunne være såvel 6-9 måneder som 2-3 år fremme i tiden. Købers tilbud på ejendommen var væsentligt højere end det, klagerne havde forventet at få for ejendommen, som var ca. 2.950.000 kr. Klagerne gav derfor udtryk for, at de ville acceptere købsaftalen på baggrund af den gode økonomiske kompensation. Det var indklagedes indtryk, at klagerne var glade og tilfredse med handlen.

Det viste sig på grund af markedssituationen at være sværere end forventet at sælge købernes ejendom. Klagerne fortrød indgåelsen af købsaftalen og ville ud af handlen ultimo januar 2009, men køberne ville fastholde aftalen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Køberne accepterede efterfølgende at annullere handlen.

Klagernes ejendom var ved klagens indgivelse fortsat ikke solgt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår ikke af sagen, at indklagede har opkrævet et salær hos klagerne. Nævnet tager derfor ikke stilling til indklagedes ret til at opkræve salær.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, at en formidler skal oplyse begge parter i en handel om enhver personlig og økonomisk interesse, som formidleren har i, at en handel indgås. Formidleren skal skriftligt oplyse herom.

Indklagede har ikke i købsaftalen gjort klagerne opmærksom på, at indklagede varetog formidlingen af købernes ejendom, og at indklagede herved kunne have en egen interesse i, at klagerne accepterede det indsatte vilkår og indgik købsaftale med køberne. Det er ikke tilstrækkeligt, at klagerne har kendskab til, at indklagede muligvis får købernes ejendom i kommission. Indklagede skal skriftligt gøre klagerne opmærksom på, at indklagede har en økonomisk interesse i, at klagerne accepterer købstilbud fra netop disse købere. Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler YY undladelse heraf er i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Nævnet lægger til grund, at indklagede efter parternes underskrivelse af købsaftalen fik købernes ejendom i kommission med henblik på salg. Det aftalte vilkår i købsaftalen vedrørende klagernes ejendom bevirker, at de to ejendomshandler er tæt forbundne, og at indklagede bør være særlig opmærksom på at agere som professionel part og efter de i loven fastsatte regler. Der er imidlertid ikke tale om, at indklagede herved er formidler for begge parter *i den samme handel*. Nævnet finder derfor ikke, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2, at formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Efter lov om omsætning af fast ejendom § 9, skal en ejendomsmægler med omsorg for begge parters interesse virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er aftalt nærmere med opdragsgiveren.

Ved det indsatte vilkår om at overtagelsesdatoen endeligt fastsættes, når købernes ejendom er solgt til en given pris, er klagerne på ubestemt tid blevet bundet til en købsaftale. Indklagede har således ikke varetaget klagernes interesser og ikke virket for, at handlen kunne gennemføres inden for en given periode.

Indklagede, ejendomsmægler YY, har ikke dokumenteret at have rådgivet klagerne om de u hensigtsmæssige konsekvenser ved det indsatte vilkår, hvor de i realiteten risikerer at være bundet af handlen på ubestemt tid.

Indklagede, ejendomsmægler YY, har dermed handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom §§ 9 og 15, stk. 2.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som følge af ovenstående forhold tildeles indklagede, ejendomsmægler YY en bøde på 30.000 kr. jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Nævnet finder ikke grundlag for at tildele indklagede, ejendomsmæglervirksomheden TT, en bøde i medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4, hvorfor indklagede, ejendomsmæglervirksomheden TT, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede, ejendomsmægler YY, tildeles en bøde på 30.000 kr.

Indklagede, ejendomsmæglervirksomheden TT, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen