

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2009

blev der i sag 87-2009

KK på vegne af BB

mod

Ejendomsmægler NN

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 13. marts 2009 har KK på vegne af sin mor BB indbragt ejendomsmægler NN 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 opsøge klager på klagers bopæl med henblik på indgåelse af en formidlingsaftale og ved efterfølgende at fakturere klager uden gyldig formidlingsaftale.

Sagens omstændigheder:

Indklagede har ikke ønsket at bidrage til sagens oplysning, men har henvist til at den er forliget ved Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klagers forklaring og dokumentation af sagsforløbet lægges derfor til grund.

Primo januar 2009 opsøgte indklagede uden forudgående aftale klager på klagers bopæl med henblik på at indgå aftale om salg af klagers ejendom (...1...).

På baggrund af mødet udfærdigede indklagede den 14. januar 2009 en kommissionsaftale om salg af klagers ejendom. Aftalen indeholdt en kontant udbudspris på ejendommen på 1.545.000 kr. samt angivelse af, hvorledes markedsføringen af ejendommen skulle forløbe. I tillæg til aftalen havde indklagede udarbejdet et salgsbudget hvoraf fremgik, at indklagedes vederlag udgjorde 84.907,70 kr. inkl. moms, beregnet som et "villasalær" på 71.407,70 kr., et salær for "fremvisning af ejendommen samt kørsel" på 6.250,00 kr. samt en række tilvalgte ydelser til i alt 7250 kr. inkl. moms. Hertil kom omkostninger til annoncering og øvrige salgsfremmende foranstaltninger på i alt 15.000 kr. inkl. moms.

Da klagers døtre blev opmærksom på, at klager havde indgået en aftale med indklagede om salg af klagers ejendom, kontaktede klagers datter KK den 19. januar 2009 indklagede. Klagers datter oplyste, at klager lider af Alzheimers, og at klagers døtre derfor hjalp klager ved økonomiske beslutninger. KK meddelte desuden indklagede, at formidlingsarbejdet skulle sættes i bero. Der blev aftalt et møde den 21. januar 2009 hos klager.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

På mødet den 21. januar 2009 deltog indklagede, klager og klagers døtre. Klagers døtre gav udtryk for utilfredshed med forløbet omkring indgåelsen af formidlingsaftalen, idet klager følte sig "taget på sengekanten" og i øvrigt er dement. Døtrene oplyste desuden, at de ønskede at indhente tilbud fra flere forskellige ejendomsmæglere, blandt andet fordi indklagede havde sat prisen til under vurderingen. Indklagede oplyste hertil med henvisning til formidlingsaftalen, at han mente sig berettiget til salær for udført arbejde, såfremt formidlingsaftalen blev opsagt.

Efter mødet udarbejdede indklagede et referat af mødet. Af referatet fremgik, at indklagede havde vurderet ejendommen til 1.665.000 men mente, at den reelle omsætningspris var lavere. Det fremgik desuden, at klagers døtre ønskede at indhente tilbud fra andre ejendomsmæglere, og at der med henvisning til den indgåede formidlingsaftale ville være en vis omkostningsdækning, såfremt parterne blev enige om at stoppe salgsarbejdet. Indklagedes salgsarbejde frem til mødet var i referatet opgjort til 3 besøg hos klager af en times varighed – under et af møderne blev der foretaget fotografering. Indklagede havde desuden fremvist ejendommen til en potentiel køber den 19. januar 2009. Endelig fremgik det af referatet, at indklagede ikke skulle foretage sig mere før efter den 27. januar 2009.

Ved brev dateret den 26. januar 2009 meddelte klagers døtre indklagede, at de ønskede at indgå formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler, og at de derfor ønskede sig løst fra formidlingsaftalen. Klagers døtre gav desuden endnu en gang udtryk for deres utilfredshed med indklagedes fremfærd over for klager.

Ved brev dateret den 3. februar 2009 anmodede indklagede klager om skriftligt at bekræfte, at klager ønskede at annullere formidlingsaftalen med indklagede. Klager underskrev samme dag den vedlagte bekræftelse på annullering af formidlingsaftalen.

Ved brev dateret den 10. februar 2009 fremsendte indklagede faktura for "salær for annulleret kommissionsaftale" lydende på 26.250,00 kr. inkl. moms.

I brev af 20. februar 2009 meddelte klagers døtre indklagede, at de ikke anså klager for bundet af formidlingsaftalen. De anmodede derfor indklagede om at sende en kreditnota til klager, i modsatte fald så de sig nødsaget til at indgive en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ved brev af 23. februar 2009 fremsendte indklagede 1. rykkerskrivelse til klager.

Ved brev af 27. februar 2009 fremsendte indklagede 2. rykkerskrivelse til klager.

Klager indgav klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

I brev af 11. marts 2009 oplyste indklagede til klager, at han gerne ville forlige sagen, og at han ville fremsende en kreditnota på 26.250 kr.. Klagenævnet sluttede herefter sagen som forligt.

Parternes **bemærkninger:**

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har bl.a. anført, at indklagede har handlet uetisk og i strid med god ejendomsmæglerskik på baggrund af følgende forhold:

- Klager lider af Alzheimers og havde kort tid forinden mistet sin mand. Aftalen med indklagede om at sætte ejendommen til salg kom alt for hurtigt i stand og klagers døtre burde være gjort bekendt med aftalen.
- Indklagede kontaktede klager ved at opsøge klager på bopælen. Indklagede var fra en fælles ven blevet bekendt med, at klager som følge af ægtefællens død ønskede at sælge huset.
- Klagers døtre forsøgte at få sat sagen i bero hos indklagede straks efter, de blev bekendt med aftalen om at sælge klagers ejendom.
- Indklagedes vederlag var voldsomt stort.
- Det beløb, som indklagede opkrævede for at annullere kommissionsaftalen, var vanvittigt højt. Indklagede har ikke haft udgifter til annoncering og valgte selv at fremvise huset, selvom klagers døtre forsøgte at sætte sagen i bero.
- Klagers ejendom blev sat til salg i klagers afdøde ægtefælles navn. Indklagede undersøgte ikke, om klager sad i uskiftet bo.
- Indklagede vedblev at true klager med en inkassosag, selv om klagers døtre havde indgivet en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Indklagede har henvist til, at der ikke er en sag mellem ham og indklagede. Der eksisterer ikke en skriftlig formidlingsaftale mellem klager og indklagede, og sagen er forliget ved Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Indklagede har henvist til, at han har beklaget sin frembrusende adfærd over for klager, og at han har fremsendt kreditnota til klager på det fakturerede beløb. Klager har over for indklagede givet udtryk for en tilfredsstillende afslutning på sagen. Han har ikke tilføjet yderligere, men tilkendegivet, at han med fremsendelse af kreditnota anser sagen som afsluttet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet kan efter lov om omsætning af fast ejendom ikke behandle klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag. Nævnet tager derfor ikke stilling til den del af klagen, der vedrører størrelsen af indklagedes vederlag eller størrelsen af det beløb, som indklagede fakturerede klager efter annullering af kommissionsaftalen.

Nævnet lægger til grund, at der mellem klager og indklagede ikke er indgået en gyldig skriftlig formidlingsaftale. Den indgåede kommissionsaftale af 14. januar 2009 med tilhørende salgsbudget opfylder ikke de minimumskrav til formidlingsaftalers indhold, som følger af lov om omsætning af fast ejendom § 10, og bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom §§ 6-8.

Som følge af den manglende gyldige skriftlige formidlingsaftale kan indklagede ikke gøre krav på vederlag, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3. Indklagede har således ved opkrævning af salær for annulleret kommissionsaftale handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Af den udarbejdede kommissionsaftale og salgsbudgettet fremgår, at ejendommen sælges for klagers afdøde ægtefælle. Nævnet finder det i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke har undersøgt de rette ejerforhold til ejendommen inden salgsarbejdet ved fremvisning af ejendommen blev påbegyndt.

Nævnet finder at indklagede ved sit uanmodede besøg på klagers bopæl og efterfølgende frembrusende adfærd har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder endvidere, at indklagede – ved at fastholde kommissionsaftalen efter at klagers døtre havde orienteret ham om moderens tilstand – har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående forhold pålægges indklagede en bøde på 25.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29b, stk. 1.

Det falder uden for nævnets kompetence at afgøre, om indklagede kan ifalde bødeansvar for overtrædelse af forbrugeraftalelovens regler om forbud om personlig eller telefonisk henvendelse til en forbruger på dennes bopæl.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, NN, tildeles en bøde på 25.000 kr.

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

Mikael Sjöberg