

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2009

blev der i sag 89-2009

KK og BB

mod

JJ

v/ Ejendomsmæglervirksomhed AA

og

ejendomsmægler DD

v/ Ejendomsmæglervirksomhed AA

og

Ejendomsmæglervirksomhed AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev modtaget den 2. april 2009 har KK indbragt JJ, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomhed AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

JJ er ikke registreret som ejendomsmægler.

Klagen drejer sig om de indklagedes adfærd og om vederlagets størrelse.

Sagens omstændigheder:

Den 23. november 2008 indgik klager formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende (..1..), til en udbudspris på 4.795.000 kr. Formidlingsaftalen var gældende i 6 måneder.

Det var i formidlingsaftalens pkt. 3 aftalt, at ejendommen på sælgers anmodning skulle udbydes til 4.795.000 kr., og såfremt ejendommen ikke var solgt inden den 1. januar 2009, skulle udbudsprisen sættes ned til ejendomsmæglerens værdiansættelse på 3.995.000 kr.

Af formidlingsaftalens pkt. 4, jf. pkt. 10.1, fremgår det, at vederlaget udgjorde 104.150 kr. og "øvrige salgsfremmende foranstaltninger" 46.619 kr.

Af formidlingsaftalen pkt. 13, fremgår, *"at sælger – i tilfælde af at det mod forventning ikke lykkes EDC at formidle ejendommen – ikke betaler EDC vederlag af nogen art. Dog betaler sælger for de under pkt. 10.1.2 nævnte udgifter til salgs-*

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

fremmende foranstaltninger. Desuden refunderer sælger de udgifter, som EDC har udlagt til indhentelse af dokumentation mod at sælger for udleveret den pågældende dokumentation, jf. pkt. 11. Eventuelle udgifter til tilstandsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen. Opsiges formidlingsaftalen undervejs betaler sælger udgifter nævnt i pkt. 9 tillige med salgsfremmende foranstaltninger nævnt i pkt. 10.1.2 og dokumentation, jf. pkt. 11."

Den 13. januar 2009 afholdt JJ et møde med klager på ejendomsmæglervirksomhedens kontor, idet klager ikke ville nedsætte ejendommens udbudspris til 3.995.000 kr. Mødet skulle tjene det formål at afstemme forventninger og sikre enighed om en fremtidig plan for salgsforløbet. Indklagede ejendomsmægler deltog kort i mødet.

JJ og klager blev på mødet enige om at fortsætte med den første udbudspris på 4.795.000 kr. og aftalte, at der skulle afholdes tre åbent hus arrangementer med forudgående annoncering. Efter de afholdte åbent hus arrangementer skulle der afholdes et nyt statusmøde for at drøfte det videre salgsforløb.

Den 9. februar 2009 tog JJ hjem til klager for at afholde nyt statusmøde, men de kunne ikke blive enige om en ny udbudspris.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed AA sendte en faktura til klager den 18. februar 2009 på i alt 44.488,50 kr., hvoraf de 42.850 kr. vedrørte markedsføringsomkostninger og 1.638,50 kr. vedrørte dokumentationsomkostninger.

Klager betalte regningen til indklagede ejendomsmæglervirksomhed efter, at de modtog en rykkerskrivelse.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at de har følt sig dårligt rådgivet og behandlet af indklagede lige siden, at de skrev under på formidlingsaftalen.

Klagerne blev meget overraskede, da de på mødet i januar 2009 fik at vide, at udbudsprisen skulle nedsættes med 800.000 kr. Klagerne havde taget en økonomisk rådgiver med til mødet, som rådede klagerne til ikke at nedsætte udbudsprisen.

Indklagede ejendomsmægler deltog ikke i mødet, men kom ind undervejs og skældte klager ud, hvilket klager fandt meget ubehageligt.

På mødet mellem klagerne og JJ den 9. februar 2009 opsagde JJ aftalen og oplyste at klagerne kun skulle betale for billeder og annoncer, hvilket han skønnede ville udgøre 8-12.000 kr. JJ ville sende en e-mail med det præcise beløb. Klagerne modtog aldrig denne e-mail, trods flere rykkere.

Efter nogle dage kom der en regning på 44.488,50 kr. Klagerne bad flere gange om en forklaring på regningen, men fik ikke svar. Klagerne betalte efterfølgende regningen, da indklagede ejendomsmæglervirksomhed sendte en rykker.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

DD behandlede klageren truende og ubehageligt.

Indklagede ejendomsmægler og ejendomsmæglervirksomheden har bl.a. anført, at allerede ved formidlingsaftalens indgåelse, fremgik det klart, at man anså klagerens forventninger til udbudsprisen for urealistisk høje. Derfor blev det aftalt, at prisen skulle sættes ned med 800.000 kr., såfremt ejendommen ikke var solgt den 1. januar 2009. Dette vilkår, samt JJs forventning til en realistisk udbudspris, var derfor klagerne bekendt allerede ved sagens opstart, idet klagerne ved underskrift af formidlingsaftalen accepterede vilkåret.

På statusmødet den 13. januar 2009 ville klagerne imidlertid ikke acceptere en nedsættelse af prisen til trods for aftalen herom i formidlingsaftalen. Det var således klagerens forhold, der bevirkede, at udbudsprisen ikke blev sænket, som det ellers var aftalt i formidlingsaftalen. Dette forhold udgør i sig selv væsentlig misligholdelse fra klagerens side, som kan sidestilles med en opsigelse af aftalen fra klagerens side.

Efter de aftalte åbent-hus-arrangementer kunne det fortsat konstateres, at udbudsprisen var for høj. På mødet den 9. februar 2009 fastholdt klagerne, at de ikke ville nedsætte udbudsprisen. JJ gjorde på mødet gældende, at dette ville blive opfattet som klagerens fortsatte misligholdelse af formidlingsaftalen. Der blev herefter opnået enighed om, at salgsarbejdet skulle afbrydes, og som konsekvens heraf fremsendte indklagede ejendomsmæglervirksomhed faktura af 18. februar 2009.

Det er herudover anført, at:

- Klagerens adfærd må sidestilles med en de-facto opsigelse af formidlingsaftalen, hvorfor indklagede ejendomsmæglervirksomhed må være berettiget til at foretage afregning af sagen medio februar 2009.
- Der er indgået formidlingsaftale med resultatafhængigt vederlag, og det fremgår af formidlingsaftalens pkt. 9 og 13, at sælger ved sælgers opsigelse skal betale salær, medmindre opsigelsen kan lægges ejendomsmægleren til last.
- Der er ikke grundlag for at bebrejde indklagedes medarbejdere, hvorfor opsigelsen ikke kan lægges indklagede til last.
- Fakturaen er i overensstemmelse med parternes aftale. Endvidere fremgår det af formidlingsaftalens pkt. 9, at salæret ved sælgers opsigelse kun under særlige omstændigheder kan overstige ¼ af det vederlag, som sælger skulle have betalt, hvis ejendommen var solgt til den aftalte kontantpris. Det samlede vederlag udgjorde 150.769 kr. Da der er udført et væsentligt arbejde fra indklagedes side fra indgåelsen af formidlingsaftalen i november til ophøret af aftalen i februar, gør indklagede gældende, at der i denne sag er tilstrækkeligt grundlag for at salæret kan overstige ¼.

Den 24. februar 2009 blev der afholdt møde på kontoret med klagerne, hvor fakturaen blev gennemgået. Konklusionen med klager var, at fakturaen var korrekt og derfor blev den betalt.

De indklagede bestrider, at der er ydet en dårlig rådgivning overfor klagerne. Der er udført et sobert og solidt salgsarbejde, som dog har været vanskeliggjort ved, at klagerne ikke har villet nedsætte udbudsprisen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

De indklagede har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede DD afviser, at han har optrådt truende eller i øvrigt ubehageligt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3, jf. § 25, stk.1. Da JJ ikke er registreret som ejendomsmægler, afvises klagen for så vidt angår JJ.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede DD har behandlet klagerne truende eller ubehageligt, hvorfor DD frifindes for dette klagepunkt.

Nævnet finder i øvrigt, at klagen - bortset fra det ovennævnte om adfærdsklagen - alene drejer sig om vederlagets størrelse. Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, kan ikke indbringes for nævnet, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk.3. Denne del af klagen kan således ikke behandles af nævnet, og som følge heraf afvises denne del af klagen.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler DD frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede, JJ.

Klagen vedrørende størrelsen af vederlaget afvises.

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

Lone Bach Nielsen