

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

blev der i sag 92-2009

KK og BB

mod

Ejendomsmægler CC og

Ejendomsmægler DD og

Ejendomsmæglervirksomheden MM

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 19. maj 2009 har KK og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden MM for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om om sætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at orientere klagerne om et bud på klagernes ejendom og ved ikke at varetage klagernes interesse i forbindelse med eftersagsbehandlingen af salget.

Sagens omstændigheder:

Den 1. oktober 2008 indgik klagerne en formidlingsaftale med en medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed om salg af klagernes sommerhus til en kontantpris på 2.295.000 kr.

Den 17. marts 2009 indgik klagerne i forbindelse med udløbet af den første formidlingsaftale en ny formidlingsaftale om salg af klagernes sommerhus. Kontantprisen blev i den forbindelse nedsat til 1.995.000 kr. Formidlingsaftalen blev indgået med indklagede ejendomsmægler DD. Af salgsbudgettet til formidlingsaftalen fremgik bl.a., at eftersagsbehandlingen på vegne af klagerne skulle foretages af indklagede ejendomsmægler DD.

Den 24. april 2009 underskrev køberne til sommerhuset et købstilbud på 1.700.000 kr.

Den 25. april aftalte indklagede ejendomsmægler DD et møde med klagerne den 26. april. På dette møde forelagde indklagede ejendomsmægler CC købstilbuddet for klagerne.

Klagerne underskrev købstilbuddet den 27. april. Af købsaftalen fremgik bl.a., at ejendommen skulle overtages af køberne den 1. maj 2009, at endeligt skøde og eventuelle pantebreve skulle være indleveret til tinglysning senest den 7. maj 2009, og at handlens berigtigelse skulle varetages af købers advokat.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 18. maj 2009 modtog klagerne en kopi af et brev fra en anden interesseret køber til sommerhuset, som var adresseret til ejendomsmæglerfirmaets hovedkontors sekretariatet. I brevet gav den interesserede køber udtryk for at have været interesseret i at købe klagernes sommerhus, men at indklagede ejendomsmægler DD havde afvist at fremvise sommerhuset og viderebringe hans bud på sommerhuset på 1.700.000 kr. til klagerne. Buddet på sommerhuset havde den interesserede køber afgivet via funktionen "send din pris" på indklagedes ejendomsmæglervirksomheds hjemmeside. Den interesserede køber oplyste desuden i brevet, at han ville have været indstillet på at byde mere end 1.700.000 kr. for sommerhuset.

Den 19. maj 2009 underskrev klagerne skøde på ejendommen hos DD med overtagelse 20. maj 2009. Af skødet fremgik bl.a., at køber senest den 20. maj skulle deponere 1.600.000 kr. eller stille bankgaranti herfor over for sælger.

Klagerne aftalte desuden med indklagede ejendomsmægler DD, at klagerne selv ville stå for nøgleoverdragelsen til køberne den 20. maj 2009.

Den 20. maj deponerede køberne 1.600.000 kr. i klagernes pengeinstitut. Depo-
neringen skete efter, at klagerne havde rykket køber og købers pengeinstitut herfor.

Skødet blev lyst første gang den 23. juni 2009 og endeligt tinglyst med anmærkninger for sælgers lån den 29. juni 2009.

Den 31. juli 2009 oplyste sælgers bank, at sælgers lån var frigivet.

Den 14. august 2009, efter modtagelsen af underskrevet refusionsopgørelse, meddelte købers rådgiver, at provenuet kunne frigives.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at de følte sig presset af indklagede ejendomsmægler CC til at underskrive den købsaftale, han præsenterede dem for den 26. april 2009. CC oplyste i den forbindelse, at hvis ikke klagerne underskrev købsaftalen, kunne han ikke påtage sig at sælge klagernes sommerhus.

Klagerne har gentagne gange anmodet om at se dokumentation for annonceringen af deres sommerhus uden at modtage denne. Klagerne mener ikke, at deres sommerhus er blevet annonceret som aftalt og ønsker derfor ikke at betale fuldt salær.

Klagerne mener, at indklagede ejendomsmægler DD har været uærlig og burde have fortalt, at køberne havde underskrevet købsaftalen, inden klagerne blev præsenteret for aftalen. Klagerne burde desuden være blevet oplyst om, at andre købere havde vist interesse og havde budt 1.700.000 kr. Klagerne havde i så fald haft mulighed for at forhandle sig til en højere pris.

Klagerne er ikke tilfredse med den pris, de har opnået for sommerhuset.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne mener, at både indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD har været arrogante og ubehagelige og ikke har varetaget klagernes interesser.

Klagerne har forelagt de indklagedes oplysning om, at det afgivne bud fra den interesserede køber skulle være afgivet den 30. april 2009 efter underskrivelsen af købsaftalen, for den interesserede køber. Den interesserede køber har over for klagerne oplyst, at han ikke har haft mulighed for at komme til sin computer den 30. april, og han er derfor uforstående over for denne oplysning. Den interesserede køber mener desuden at have henvendt sig telefonisk til indklagede ejendomsmægler DD allerede den 22. april 2009, og her får han oplyst, at sommerhuset er så godt som solgt.

Klagerne har desuden anført, at skødet er afleveret for sent til tinglysning. Klagernes bank har oplyst til klagerne, at skødet er afleveret på tinglysningskontoret den 23. juni 2009. Køberne overtog sommerhuset den 20. maj 2009, og skødet burde være indleveret senest 8 dage efter købers overtagelse. Klagerne forventer at få en rentegodtgørelse for den forsinkede periode.

Klagerne har oplyst, at sommerhuset er købt kontant, og der skulle derfor ikke optages nye lån i huset. Klagerne skulle derfor for længst have modtaget provenuet.

Indklagede ejendomsmægler DD og indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at indgåelsen af en ny formidlingsaftale med en nedsat udbudspris på 1.995.000 kr. blev indgået i samråd med CC og DD. Indklagede ejendomsmæglere har ikke på noget tidspunkt givet udtryk for at ville yde salærrabat.

Sommerhuset blev fremvist 2 gange for køberne. Efter diverse forhandlinger bød køberne 1.650.000 kr. kontant, men det lykkedes indklagede ejendomsmægler DD at få forhandlet prisen op til 1.700.000 kr. kontant. Køberne underskrev et købstilbud lydende på 1.700.000 kr., som blev forelagt klagerne. Indklagede ejendomsmægler CC anbefalede klagerne at acceptere tilbuddet.

Indklagede ejendomsmægler DD modtog et købstilbud fra den anden interesserede køber efter, at klagerne havde underskrevet købsaftalen. Klagerne underskrev den 26. april 2009, og den anden interesserede køber bød på sommerhuset den 30. april 2009. Buddet blev afgivet via "send din pris" på indklagedes hjemmeside.

Indklagede har oplyst, at der ved afgivelse af bud via "klik din pris" genereres et lead. Leadet dateres med en aktivitetsdato, som er den dato, hvor leadet/tilbuddet er sendt og modtaget hos indklagede. De indklagede mener derfor ikke, at der er tvivl om, at leadet/tilbuddet først er modtaget den 30. april 2009, det vil sige efter at købsaftalen var underskrevet af klagerne (sælgerne).

De indklagede har desuden anført, at klagerne først underskrev købsaftalen efter et døgn betænkningstid. Klagerne er derfor ikke blevet presset af indklagede ejendomsmægler CC til at underskrive.

De indklagede har desuden anført, at indklagede ejendomsmægler DD har foretaget det fornødne for at sikre betaling af restkøbesummen. DD kontaktede bl.a.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

køber/købers rådgiver den 20. maj 2009 for at sikre, at betalingen var sket. Depositeringen skete fra købers bank den 20. maj 2009.

De indklagede har endvidere anført, at handlen blev berigtiget af købers rådgiver og ikke af de indklagede. Skødet blev underskrevet af klagerne den 19. maj og tinglyst med anmærkninger for sælgers lån den 29. juni 2009. Efter klagerens underskrift af skødet den 19. maj 2009 ekspederede indklagede ejendomsmægler DD skødet videre til ejendomsværdipåtegning ved XX Kommune. Den 26. maj 2009 returnerede indklagede ejendomsmægler DD skødet med ejendomsværdipåtegningen til købers rådgiver til videre ekspedition for tinglysning. Indklagede ejendomsmægler DD rykkede klagerens bank telefonisk for at få aflyst klagerens lån og opfordrede til, at der blev stillet garanti for annullering af retsanmærkningerne, så klagerens provenu kunne frigives. Klagerens provenu blev frigivet af købers rådgiver den 14. august 2009 efter at have modtaget refusionsopgørelsen underskrevet af begge parter.

Endelig har de indklagede henvist til, at klagerne desuden har klaget til ejendomsmæglerfirma MM's hovedkontor, som dog ikke har fundet, at indklagede har handlet ukorrekt i sagen.

Indklagede ejendomsmægler CC er desuden indehaver af indklagede ejendomsmæglervirksomhed, og dennes bemærkninger til sagen er derfor afgivet på vegne af såvel ham selv som af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Parternes fremmøde i disciplinærnævnet:

Klageren, KK, og indklagede, DD, har haft lejlighed til under personligt fremmøde i nævnet den 2. marts 2010 at uddybe deres synspunkter

Klager har blandt andet anført, at han er overbevist om, at han talte med de andre interesserede købere ude på ejendommen, og at disse havde fremført deres interesse for ejendommen nogle dage før, han blev telefonisk kontaktet af indklagede med henblik på det, der senere skulle vise sig at være underskrift af en købsaftale. Han og hans hustru blev indkaldt til møde på ejendommen uden, at de kunne få at vide hvorfor. De talte kort med indklagede, men det var CC, der afholdt mødet.

Han undrer sig over, hvorfor der er skrevet to forskellige vitterlighedsvidner på skødet. Når man kan lave fusk med et skøde, kan man vel også ændre på det lead, der angiver datoen for et bud.

DD har blandt andet anført, at kemien mellem ham og klager ikke var god. Derfor fattede han sig i korthed i telefonsamtalen og bad kollega CC tage mødet med klager. Han har ikke talt med de pågældende interesserede købere før leadet den 30. april. Hvis de havde vist interesse tidligere og havde afgivet et seriøst bud, ville han have lavet et notat om det og eventuelt have udarbejdet en købsaftale. Det var hele tiden hans mål at sælge bedst muligt, og han mener også, at det lykkedes. Han har ingen forklaring på, at der tilsyneladende er ændret på vitterlighedsvidnerne. Klager fik sine penge på overtagelsesdagen som aftalt, og den lange ekspeditionstid kan ikke bebrejdes indklagede, da køber selv ville stå for berigtigelsen af handlen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø
TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmægleres vederlag. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til den del af klagen, der omhandler indklagedes manglende dokumentation for annoncering, og hvorvidt dette skal medføre salærreduktion eller salærfortabelse.

Ifølge bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 22, stk. 1, skal en ejendomsmægler straks orientere en sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet lægger til grund, at den anden interesserede købers bud er modtaget af de indklagede den 30. april 2009, det vil sige efter klagerne/sælgernes underskrivelse af købsaftalen. Tilbuddet er afgivet via funktionen "klik din pris" på indklagedes hjemmeside. Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anden interesserede køber telefonisk og forud for underskrivelsen af købsaftalen har afgivet et bud på sommerhuset, som indklagede ejendomsmægler DD burde have orienteret klagerne om.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler CC har presset klagerne til at underskrive en købsaftale. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at klagerne først underskrev købsaftalen dagen efter, at indklagede ejendomsmægler CC præsenterede købsaftalen for dem.

Nævnet lægger til grund, at berigtigelsen af handlen skulle forestås af købers rådgiver. Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede ejendomsmægler DD skulle forestå eftersagsbehandlingen på vegne af klagerne. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler DD's håndtering af eftersagsbehandlingen er skyld i den sene frigivelse af købesummen til klagerne. Nævnet finder på denne baggrund ikke, at indklagede ejendomsmægler DD har forsømt at varetage klagerne interesser på dette punkt.

Som følge af ovenstående forhold frifindes alle de indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, MM, frifindes.

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

Mikael Sjöberg