

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

blev der i sag 94-2009

KK

mod

ejendomsmægler MM

og

ejendomsmæglervirksomheden QQ

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 11. juli 2009 har KK indbragt ejendomsmægler MM samt ejendomsmæglervirksomheden QQ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i strid med formidlingsaftalen og lov om omsætning af fast ejendom har opkrævet vederlag fra klager, samt om indklagede i strid med god ejendomsmæglerskik uanmodet har inddraget klagers far og dennes advokat i salærsagen.

Sagens omstændigheder:

Den 1. november 2008 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejerlejlighed beliggende (...). Aftalen var gældende i 6 måneder. Af aftalen fremgår blandt andet, at vederlaget udgjorde 87.500 kr. og salgsfremmende foranstaltninger 27.438 kr. Endvidere fremgår:

"Udløber eller opsiges aftalen betaler sælger både dokumentationsomkostninger og udlæg til tredjemand."

Den 1. maj 2009 udløb formidlingsaftalen, og ejerlejligheden var ikke blevet solgt. Klager valgte herefter ikke at forlænge formidlingsaftalen med indklagede ejendomsmægler.

Den 9. juni 2009 sendte indklagede ejendomsmægler en faktura for salgsbestræbelserne vedrørende ejerlejligheden til klager. Fakturaen lød på 22.075 kr., hvoraf 3.325 kr. vedrørte diverse udlæg, 4.375 kr. plantegning, 1.875 kr. billedbehandling og 12.500 kr. markedsføring. Klager betalte fakturaen den 15. juni 2009.

Den 25. juni 2009 sendte klager en e-mail til indklagede, hvori han oplyste, at han ved samtale med Klagenævnet for Ejendomsformidling, havde fået oplyst, at da der var tale om en resultatafhængig kontrakt, skulle han have de ulovligt opkrævede penge retur. Alternativt oplyste klager, at han agtede at indbringe sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Samme dag ringede indklagede til klager og kort efter modtog klagers far og dennes advokat følgende e-mail:

"Kære BK og CC,

Jeg syntes efterhånden at jeg har brugt meget tid på at hjælpe familien K så godt jeg kunne.

Jeg skal nu efter desværre, efter ikke at kunne få solgt (...) for KK, til at modtage breve med trusler om klagenævn o.s.v. fordi jeg beder om at få dækket de omkostninger som vi aftalte i starten af salgsforløbet. Omkostninger som skulle betales hvis lejligheden ikke blev solgt. KK har skrevet under på dette og vi talte endda om det inden vi gik i gang med salget.

Det skuffer mig fælt, at man ikke kan regne med at en aftale er en aftale og er irriteret over hans måde at gribe tingene an på, for blot at spare 18.000. Tænk på alle de timer og annonceringsomkostninger vi har afholdt.

Dette er simpelthen ikke rimeligt.

Med venlig hilsen

[MM]"

Den 26. juni 2009 modtog klager en e-mail fra indklagede ejendomsmæglervirksomheds sagskoordinator, som oplyste, at indklagede ejendomsmægler var villig til at give en dekort i foto/plantegning, billedbehandling og delvis dækning af markedsføring, således at udgiften hertil blev delt.

Samme dag afviste klager dette forslag via e-mail, og kort tid efter sendte indklagede ejendomsmæglervirksomheds sagskoordinator en e-mail til klager med følgende ordlyd:

"Jeg sender dig en kreditnota på det fulde beløb i dag, dokumentation for vores udlæg til ejerlejlighedsskema samt en check på beløbet".

Klager modtog efterfølgende en kreditnota samt det betalte beløb på 22.075 kr. retur.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at det er hans fornemmelse, at indklagede systematisk snyder folk ved at udarbejde formidlingsaftaler, der er i strid med loven.

Indklagede ejendomsmægler har krænket klagers privatliv ved at bringe andre medlemmer af klagers familie ind i sagen.

Indklagede ejendomsmægler ringede til klager og sagde *"KK, holder du de aftaler du laver med andre mennesker?!!"*. Klager prøvede at forklare indklagede ejendomsmægler, at klager havde snakket med Klagenævnet for Ejendomsformidling, men indklagede ejendomsmægler afbrød samtalen ved at lægge røret på.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det er ikke korrekt, at der er sendt *"breve med trusler om klagenævn o.s.v."*, som anført i e-mailen til klagers far og farens advokat.

Der var ingen aftale mellem klager og indklagede ejendomsmægler om, at der skulle foregå nogen form for kommunikation imellem indklagede ejendomsmægler og klagers far og/eller farens advokat.

Klager har desuden anført, at det ikke er korrekt, at al dialog før salgsoptart gik gennem klagers far. Klagers far anbefalede blot indklagede ejendomsmægler til klager, da klagers far selv havde et samarbejde med indklagede ejendomsmægler. Klager kontaktede selv indklagede ejendomsmægler for at diskutere salget af klagers lejlighed.

Klager har opfordret nævnet til at indhente og gennemgå samtlige formidlingsaftaler fra 2008 til medio december 2008.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at formidlingsaftalen med klager blev indgået lige ved overgangen fra konceptet "solgt eller gratis" til "efterregning princippet".

Da der var problemer med indklagede ejendomsmæglervirksomheds boligsystem (it-system), havde indklagede ejendomsmægler problemer med at formulere en frase i det standarddokument, som blev brugt ved resultatafhængigt vederlag, som skulle gøre det lovligt, at opkræve et beløb (efter regning) ved udløbet af formidlingsaftalen, uden at der var sket et salg.

Forud for at indklagede ejendomsmægler ringede til klager, havde indklagede ejendomsmægler ikke set formidlingsaftalen igennem. Da indklagede fandt ud af, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag i formidlingsaftalen, returnerede han det fulde beløb til klager.

Indklagede ejendomsmægler anfører derudover, at han ikke har udtalt sig, som klager har påstået, i telefonen.

Indklagede ejendomsmægler skrev en e-mail til klagers far og dennes advokat, da indklagede fik klagers lejlighed til salg via klagers far. Indklagede ejendomsmægler havde kun mødt klager en gang i midten af salgsprocessen. Al dialog var forud herfor gået igennem klagers far, som formidlede materialet mv. videre til klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet har ikke fundet anledning til at efterkomme klagers opfordring om at indhente kopi af de formidlingsaftaler, som indklagede har indgået i perioden oktober 2008 til december 2008. Nævnet finder, at klagers retlige interesse er begrænset til den aftale, der er indgået mellem klager og indklagede ejendomsmægler, jf. lov om om sætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5.

Ved formidlingsaftaler, hvori det er aftalt, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

alene betinge sig vederlag, hvis der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1, nr. 1.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at der er indgået en formidlingsaftale med et resultatafhængigt vederlag mellem klager og indklagede ejendomsmægler.

Indklagede ejendomsmægler solgte ikke ejendommen inden udløbet af formidlingsaftalen. Indklagede ejendomsmægler sendte til trods herfor en faktura til klager på 22.075 kr., hvoraf 12.500 kr. vedrører delvis dækning af markedsføring.

Disciplinærnævnet finder, at indklagede ejendomsmægler ved at opkræve salær hos klager i strid med den indgåede formidlingsaftale, har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler uanmodet har kontaktet klagers far og dennes advokat efter klagerens indsigelse over for salæret.

Nævnet finder, at selvom indklagede ejendomsmægler tidligere har haft forretningsmæssige relationer til klagers far og dennes advokat, og selvom indklagede tidligere i salgsforløbet havde haft kontakt til klagers far, er indklagede ikke berettiget til uanmodet at inddrage disse i salærklagen.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at sende e-mailen til klagers far og dennes advokat.

6 medlemmer af nævnet udtaler:

Som følge af de ovennævnte forhold pålægges indklagede ejendomsmægler, MM, en bøde på 20.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

1 medlem af nævnet (ejendomsmægler Arne Kjær) udtaler:

Efter forholdenes karakter fastsættes bøden til 10.000 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4, hvorfor ejendomsmæglervirksomheden QQ frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, pålægges en bøde på 20.000 kr.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed QQ frifindes.

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

Lone Bach Nielsen

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGELINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø
TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK