

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2014

blev der i sag 224 - 2013

KK

mod

MM

og

Ejendomsmæglervirksomheden NN v/ VV

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 16. maj 2013 har KK, indbragt ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden NN v/ VV for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler, MM, har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 15 og god ejendomsmæglerskik ved at deltage i formidlingen af ejendommen såvel som det efterfølgende salg og køb af samme ejendom.

Endvidere drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed, NN v/VV, har handlet i strid med § 15 i lov om omsætning af fast ejendom § 15 og god ejendomsmæglerskik ved, at indehaveren, VV købte den omhandlende lejlighed på tvangsauktion på vegne af sin hustru og tilbød at sælge den til klager i umiddelbar tidsmæssigt sammenhæng.

Klager har efterfølgende trukket klagen tilbage.

Formanden for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere har dog besluttet, at sagen skal behandles.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at foretage et forældrekøb til sin søn.

Formidlingsaftalen blev indgået den 18. april 2012. Ved aftalens indgåelse, var tvangsauktionen berammet til den 14. maj 2012.

I formidlingsaftalen side 1 af 5 er der nederst anført en tilføjelse under punkt 3, "Værdiansættelse og udbudspris":

3. Værdiansættelse og udbudspris

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 900.000,00 den 17-04-2013 til forventet salg indenfor den i pkt. 9 nævnte periode. Værdiansættelsen sker under forudsætning af, at en efterfølgende byggeteknisk gennemgang, elinstallationsgennemgang eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser forhold ved ejendommen, der væsentligt forrykker ejendomsmæglerens forudsætninger.

Sælger er rådgivet om, at ydre omstændigheder kan have indflydelse på salgsprisen, f.eks. generelle konjunkturændringer, ændrede renteforhold, ændrede beskatningsregler og ændrede registreringer for ejendommens miljøforhold mv.

På sælgers anmodning er det mellem sælger og ejendomsmægleren aftalt, at ejendommen udbydes til kontant kr. 998.000,00

Såfremt ejendommen ikke er solgt senest den 14-05-2013, er det aftalt, at den kontante udbudspris nedsættes til ejendomsmæglerens værdiansættelse jf. nærværende aftales punkt 3.

I formidlingsaftalen side 3 af 5 fremgår det under punkt 9, "Aftalens Varighed, at der ikke er ført tilføjelser til:

9. Aftalens varighed

Aftalen er gældende i 6 måneder fra dato, men kan af begge parter opsiges skriftligt uden varsel. Aftalen kan skriftligt forlænges med 3 måneder ad gangen.

Udløber eller opsiges aftalen af sælger eller ejendomsmægler, betaler sælger både dokumentationsomkostninger og udlæg til tredjemand. Opsiges aftalen af sælger, betales der vederlag, medmindre opsigelsen kan lægges ejendomsmægleren til last. Vederlaget kan kun under særlige omstændigheder overstige ¼ af det vederlag mv., sælger skulle have betalt, hvis ejendommen var solgt til den aftalte kontantpris.

Afstås ejendommen i aftaleperioden, betaler sælger vederlag, herunder øvrige salgsfremmende foranstaltninger, udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv. og dokumentationsomkostninger i henhold til denne aftale uanset hvem, der har udarbejdet købsaftalen.

Såfremt der efter aftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden registreret formidlers medvirken, tilfalder der ligeledes ejendomsmægleren vederlag, dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde ejendomsmægleren ude.

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af den aftalte udbudspris, betragtes formidlingsaftalen som opsagt af sælger og der betales vederlag for det udførte arbejde samt øvrige salgsfremmende foranstaltninger, udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv. og dokumentationsomkostninger, som om ejendommen var solgt af ejendomsmægleren.

Den 30. april 2013 gav klager et bud på lejligheden på 800.000 kr.

Da lejligheden var berammet til at gå på tvangsauktion kort tid efter, den 14. maj 2013, og auktionen kunne ikke udsættes, skulle handlen gennemføres inden denne dato.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 1. maj 2013 kontaktede indklagede ejendomsmægler, MM, det relevante kreditselskab og den relevante bank, som oplyste, at de havde besluttet, at de ville byde op til 900.000 kr. på tvangsauktionen og derfor kunne gå med på et bud på 850.000 kr. Dette accepterede klager.

Indklagede gjorde klager opmærksom på, at der skulle handles hurtigt på grund af den forestående tvangsauktion.

Den 6. maj 2013 blev der udarbejdet og underskrevet en betinget købsaftale uden fortrydelsesret for klager samt et betinget skøde. Udbetaling og tinglysningsafgift blev betalt.

Overtagelse blev aftalt til 1. juni 2013.

Klagers søn opsagde herefter sin lejlighed.

Den 7. maj blev overtagelsesdagen dog ændret, da den skulle være før auktionsdagen.

Klager sørgede for at optage lån til købet hurtigt.

Betingelsen for købsaftalen var, at de øvrige panthavere også tiltrådte handlen med 850.000 kr. som købesum, da denne ikke ville dække sælgers gæld fuldt ud.

Bestyrelsen for ejerforeningen til lejligheden ville kun acceptere handlen, hvis foreningen blev betalt 20.000 kr. per kulance.

Dette ville bank og realkreditselskab ikke acceptere, og lejligheden kom på tvangsauktion.

Klagers søn var til stede ved tvangsauktionen sammen med bankens repræsentant, nogle andre bydere/ købere samt indklagede, MM, og indehaveren af indklagede ejendomsmæglervirksomhed, NN, VV.

Der er uoverensstemmelse mellem parternes gengivelse af auktionen, idet klagers søn har anført, at det var indklagede, MM, der bød og fik hammerslaget, og som efterfølgende bad klagers søn oplyse klager, og at han kunne købe lejligheden til hammerslagsprisen plus omkostninger.

Klagers søn har ligeledes anført, at VV straks efter auktionen betalte en sikkerhed på 20.000 kr.

Indehaveren, VVs gengivelse er, at da det var tæt på 3. opråb valgte han, VV, at byde på vegne af sin hustru, PP, og fik hammerslag på 830.000 kr.

Indklagede, MM, fik besked af VV på at orientere klagers søn om, at klager kunne købe lejligheden til 830.000 kr. plus auktionsomkostninger.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Senere samme dag talte parterne i telefon, og klager fik oplyst, at de samlede omkostninger beløb sig til 930.000 kr. inklusive stempelomkostninger mv. Denne pris fik klager tilbudt at købe ejendommen til.

Klager forlangte at købe til 850.000 kr., hvilket indklagede afviste.

Klagen blev derefter indgivet til disciplinærnævnet.

Efter sagen var indbragt for disciplinærnævnet tilbød VV, at klager kunne købe ejendommen til 850.000 kr., hvis klager trak sin klage ved nævnet tilbage.

Klager trak ved mail af den 11. juli 2013 klagen tilbage.

Efter det oplyste har klager købt den omhandlede lejlighed.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at det var indklagede, MM, der bød på auktionen, og at det var indklagede, MM, der umiddelbart efter auktionen tilbød klageres søn at købe ejendommen.

Indklagede:

Indklagede, MM, har ikke afgivet svar i sagen, men har haft personligt fremmøde i nævnet.

Indehaveren af indklagede ejendomsmæglervirksomhed, NN, VV, har derimod anført, at indklagede, MM, intet havde med købet af ejendommen at gøre. MM havde alene gjort som indehaveren, VV, havde bedt ham om.

Fremmøde i nævnet

MM har den 4. marts 2014 haft fremmøde i nævnet og forklaret kort om sagens hændelsesforløb i overensstemmelse med de i sagen fremlagte akter.

På spørgsmålet om, hvorfor han var til stede under tvangsauktionen, svarede han, at virksomhedens kontakt hos Nordea Kredit havde foreslået ham at overvære den, da han aldrig før havde overværet en tvangsauktion. Han var således til stede af nysgerrighed og for at få denne erfaring.

VV har ligeledes haft fremmøde i nævnet og forklaret, at han var til stede under tvangsauktionen for at se, om ejendommen blev "budt hjem".

Da han så, at Nordea "stod af" på et lavt niveau, besluttede han sig for at begynde at byde.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Han stillede 20.000 kr. i sikkerhed og indgik aftale om inden 24 timer at stille med det resterende beløb på ca. 74.000 kr.

Han havde ikke altid 20.000 kr. på sig, men det hændte.

Han havde forinden diskuteret et eventuelt køb af lejligheden med sin hustru. Han købte i sin kones navn for at holde tingene adskilt. De havde tidligere købt 3 ejendomme på den måde, og det skulle ikke blandes sammen med ejendomsmæglervirksomheden.

VV forklarede endvidere, at de som udgangspunkt ikke var interesserede i at beholde lejligheden. Han havde overvejet, om han havde gjort noget forkert. Han kender reglerne om selvindtræde, da han underviser ejendomsmægler-elever i netop dette stof. Derfor vidste han, at når tvangsauktionen går i gang, er formidlingsaftalen ophørt.

Da han blev gjort opmærksom på, at det først var ved hammerslag, var han enig i dette udsagn.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen, ligesom alle nævnsmedlemmerne har været til stede under de indklagedes fremmøde i nævnet.

Sagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede, MM og VV, samlet eller enkeltvist har overtrådt reglerne om selvindtræde eller dissens analogi ved at byde på ejendommen under tvangsauktionen.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 1 må ingen være formidler for begge parter, og det følger af stk. 3, at hvis en formidler ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at formidle, skal formidleren træde tilbage fra formidlingsaftalen.

Det fremgår af forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom, at

"...ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette sikrer, at en formidler er loyal overfor sit opdrag, da ingen formidler kan varetage både købers og sælgers interesser i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver. En formidler er desuden forpligtet til at rådgive den anden part i en hushandel om behov og mulighed for at søge egen rådgiver.

Det gælder derfor allerede i dag, at i tilfælde, hvor en formidler selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren udtræde af formidlingsaftalen for ikke at komme i loyalitetskonflikt med sælger. Dette fremgår endvidere af praksis fra både domstolene og Klagenævnet for Ejendomsformidling.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der har imidlertid i praksis været tvivl om, hvornår en formidler kan anses for at være udtrådt af en handel, da der ikke foreligger klare retningslinjer herfor. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt at præcisere, hvornår udtræden skal anses for at være sket.

Det foreslås, at en formidler, der ønsker at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsig formidlingsaftalen med sælger, frasige sig sit vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden rådgiver. Først når disse dokumentationskrav er opfyldt, kan formidlerens udtræden anses for sket, og først herefter kan den tidligere formidler på lige fod med andre potentielle købere afgive bud på ejendommen uden at komme i konflikt med loven. Ejendomsformidlerens manglende efterlevelse af disse krav vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemsækelighed ved ejendomshandel..."

Endvidere fremgår det af forarbejderne, at
"Formidleren bør udtræde af handelen ikke bare, når formidleren er helt klar over sin interesse for selv at købe ejendommen, men allerede når formidleren fornemmer, at interessen - evt. under visse forudsætninger - vil opstå."

Endelig fremgår det af forarbejderne, at det
"... ikke [vil] være tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handelen, at formidlingsopgaven overgives til en kollega i samme forretningssted eller et andet forretningssted indenfor samme virksomhed."

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 16, stk. 2, skal en formidler oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås.

Efter Bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) §§ 2, stk. 1 og 3 skal en formidler oplyse begge parter om enhver personlig eller økonomisk interesse, som formidleren måtte have i at en aftale indgås. Dette gælder tillige, når det er nærtståendes interesse.

Begge indklagede, MM og VV, er registrerede ejendomsmæglere.

Indklagede, MM, er ansat i VVs virksomhed, og både indklagede og VV var til stede under auktionen.

Det er ubestridt, at ingen af de indklagede forud for auktionen eller forud for budgivningen havde givet parterne oplysning om en eventuel interesse i at erhverve ejendommen. Det er ligeledes ubestridt, at ingen af de indklagede havde opsagt formidlingsaftalen, frasagt sig sit vederlag og rådgivet om behov og mulighed for anden rådgiver.

Hverken lov om omsætning af fast ejendom eller lovens forarbejder indeholder bestemmelser om det retlige forhold mellem formidleren og dennes opdragsgiver i tilfælde af tvangsauktion. Reglerne om selvindtræde må imidlertid gælde med de naturlige ændringer, der følger af, at der ikke er tale om en fri handel, men om køb på tvangsauktion.

Indtil hammerslag kan sælger efter retsplejelovens § 563a afværge auktionen, og såvel sælger som mægler er indtil da bundet af den indgåede formidlingsaftale. Efter

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

retsplejelovens § 576 kan skyldneren og andre rettighedsindehavere forlange ny auktion mod at stille sikkerhed for omkostningerne, og også i denne situation er parterne bundet af formidlingsaftalen.

Gennemføres tvangsauktionen, ophører formidlingsaftalen.

Det lægges til grund, at VV tog initiativ til budgivningen, og at indklagede, MM, selv ingen interesser havde i købet af ejendommen.

Det lægges endvidere til grund, at indklagede, MM frem til tvangsauktionen havde gjort et seriøst formidlings- og salgsarbejde, og at det således ikke var fejl ved hans indsats, der gjorde, at salget til klager ikke blev gennemført. Som følge heraf frifindes MM.

VV gjorde sig ifølge sin forklaring i nævnet inden auktionen overvejelser om at byde på tvangsauktionen. Han havde drøftet et eventuelt køb med sin hustru, og at det skulle ske i hendes navn. Han var endvidere forberedt på bl.a., at der skulle stilles sikkerhed umiddelbart efter tvangsauktionen.

Der har derfor været tid og mulighed for VV til at udtræde af handelen og skriftligt opsiges formidlingsaftalen med sælger, frasige sig virksomhedens vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden rådgiver.

VV har derfor gjort sig skyldig i selvindtræde. Det ændrer ikke herved, at formidlingsarbejdet frem til tvangsauktionen blev varetaget af MM, der også er ansat i ejendomsmæglervirksomheden NN v/ VV.

Selvindtrædet opstår, fordi formidlingsaftalen er indgået med ejendomsmæglervirksomheden NN v/ VV. Da VV er registreret ejendomsmægler, og da han ikke har handlet i virksomhedens navn, pålægges han et personligt ansvar.

Reglerne om selvtræde er indført bl.a. med den hensigt at skabe klarhed for forbrugere, dvs. begge parter i en ejendomshandel.

Da hverken VV eller en anden tilknyttet virksomheden, NN v/ VV skriftligt opsagde formidlingsaftalen inden tvangsauktionen, er der opstået en sådan uklarhed for såvel sælger af ejendommen som for klager om VVs økonomiske interesse i ejendommen.

Indklagede VV har således overtrådt lov om omsætning af fast ejendom §§ 15, stk. 3 og 16, stk. 2. Det anses ikke for en formildende omstændighed, at VV kort efter købet tilbød klager at købe ejendommen.

Der er enighed i disciplinærnævnet om, at selvindtræde er en så alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at sanktionen bør være en bøde.

4 medlemmer af nævnet finder, at VV skal pålægges en bøde på 100.000 kr.

3 medlemmer (DEs 2 medlemmer samt 1 medlem med særligt kendskab til ejendomshandel) finder, at bøden passende skal fastsættes til 50.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at VV pålægges en bøde på 100.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler VV pålægges en bøde på 100.000 kr. jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Ejendomsmægler MM frifindes.

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

Mikael Sjöberg