DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 268 – 2014

AA

mod

Ejendomsmægler CC
[Adresse]
[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 17. marts 2014 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, lov om skifte af dødsboer (Dødsboskifteloven), § 115, stk. 3, og god ejendomsmæglerskik ved at acceptere at formidle den omhandlende ejendom, selvom indklagede tidligere havde vurderet denne i forbindelse med et dødsboskifte.

Sagens omstændigheder:

Klager er medarving til ejendommen [adresse], [by], og har haft kontakt til indklagede på vegne af sig selv og de øvrige arvinger.

I januar 2012 indhentede bobestyreren vurdering af ejendommen fra to mæglere, hvoraf indklagede var den ene.

Den anden mægler fik formidlingsopgaven og udbød ejendommen til 5,5 mio. kr.

Klager fandt, at begge vurderinger var for lavt sat. Klager fik derfor en vurdering fra en tredje mægler.

Denne mægler vurderede salgsprisen til 6,3 mio. kr., men gjorde opmærksom på, at det kunne være et problem at opnå prisen, eftersom ejendommen allerede havde været udbudt til en lavere pris.

Den tredje mægler fik dernæst formidlingsopgaven, men det lykkedes ikke at sælge ejendommen.

Klager vendte herefter tilbage til indklagede.

Ultimo januar 2014 fandt klager en brochure fra indklagede i ejendommens postkasse med opfordring til salg hos ham.

Klager kontaktede indklagede og oplyste, at hun ikke ville nedsætte udbudsprisen på 6,3 mio. kr., da der inden for de seneste måneder forinden var blevet solgt flere villaer i nærområdet i samme prisklasse.

Den 3. februar 2014 indvilligede indklagede i en mail til klager til denne udbudspris med det forbehold, at man skulle påregne, at ejendomme blev solgt 5 % under udbudsprisen.

Klager anbefalede efterfølgende indklagede til bobestyreren.

Den 27. februar 2014 bad bobestyreren indklagede vurdere følgende:

- Udbudspris
- Forventet salgspris
- Forventet salgspris ved hurtigt salg
- Om der skulle ryddes op, rengøres mv.
- Om en husstylist var nødvendig, og hvad dette i så fald ville koste.

Den 4. marts 2014 skrev indklagede til bobestyreren, at han bl.a. anbefalede at nedsætte udbudsprisen på 5,8 mio. kr. med en forventet salgspris på 5,5 mio. kr. eller 5 mio. kr. ved et hurtigt salg. Indklagede foreslog tillige bl.a. rengøring og trimning af haven, samt at dødsboet hyrede en boligdesigner og anslog prisen for denne service til ca. 10.000 kr.

Bobestyreren indgik dog ikke en formidlingsaftale med indklagede.

Skifteretten i [by] har ved kendelse af 22. juli 2014 fundet, at bobestyreren i medfør af Dødsboskifteloven, § 115, stk. 3, burde have tilsidesat arvingernes beslutning om at sætte ejendommen til salg hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, eftersom indklagede tidligere havde vurderet ejendommen for dødsboet. Skifteretten ændrede derfor bobestyrerens afgørelse om at antage indklagede som mægler, således at ejendommen skulle sættes til salg hos en anden mægler.

Parternes bemærkninger:

Klager:
Klager har bl.a. anført, at indklagede på falske præmisser har tilbudt hende, at boet kunne indgå en formidlingsaftale med ham, og at klager af den grund har anbefalet ham til bobestyreren imod hendes egne interesser.

Indklagede kendte ejendommen indgående, havde adgang til tilstandsrapport mv. og havde i perioden solgt flere ejendomme på samme vej. Alligevel anbefalede han en nedsættelse af udbudsprisen allerede efter kort tid.

Klager mener, at indklagede har overtrådt lov om skifte af dødsboer (Dødsboskifteloven), § 115, stk. 3, hvorefter en vurderingsmand ikke må have økonomisk interesse hos aftager og ikke må medvirke ved afhændelse af boets aktiver.

Indklagede havde en økonomisk interesse i, at boet foretog at skifte til ham.

Det er en mæglers opgave at inspirere købere, og det burde ikke være nødvendigt at bruge penge på en boligdesigner, sådan som indklagede havde foreslået.

Indklagede:
Indklagede har bl.a. anført, at da han skrev til klager den 5. februar 2014, havde han ikke set ejendommen siden januar 2012, og at han gav alene et tilsagn om at udbyde ejendommen til 6,3 mio. kr.

Bobestyreren bad indklagede om en gennemgang af ejendommen, og på baggrund af denne skrev indklagede sin anbefaling af 4. marts 2014.
Begreberne ” ny udbudspris”, ”hurtigt salg” og ” forventet salg”, som bobestyreren brugte i dette brev, er almindeligt kendte begreber, og indklagede var derfor ikke i tvivl om, hvad hans svar skulle indebære.

En vurdering af salgspris vil altid indeholde visse subjektive elementer.

Klager har taget indklagedes udsagn som en garanti for en mindstepris, hvilket ikke er muligt at give.

Indklagede bestrider, at der skulle være et habilitetsproblem i henhold til Dødsboskifteloven, § 115, stk. 3.

Der er ikke indgået en formidlingsaftale med bobestyreren.

Indklagede har ikke sendt målrettet materiale vedrørende salg af ejendommen. Man har omdelt en flyer til et større område, efter der var solgt en anden ejendom, hvilket er helt sædvanligt.

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.

Det fremgår af lov om skifte af dødsboer § 115, stk. 3, at en vurderingsmand ikke må have økonomisk interesse hos aftager, og at vedkommende ikke må medvirke ved afhændelse af boets aktiver. En ejendomsmægler må således ikke både foretage en vurdering af en ejendom for et dødsbo og efterfølgende stå for salget af ejendommen for dødsboet.

Skifteretten i [by] har ved kendelse af 22. juli 2014 fastslået, at bestemmelsen er overtrådt.

Indklagede har et selvstændigt ansvar for overholdelse af § 115, stk. 3 i lov om skifte af dødsboer.

Den pågældende regel skal sikre ejendomsmæglerens habilitet. Da indklagede har tilsidesat denne regel, har han samtidig tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har erkendt ikke at have set ejendommen siden 2012. Indklagede burde have oplyst klager om dette.

Indklagedes handlinger førte ikke til, at der blev indgået en formidlingsaftale, og som følge heraf tildeles indklagede, CC, alene en advarsel.

Der findes ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, frifindes.

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom § 29 c gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg