

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 273 – 2014

AA

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 25. maj 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, § 11 a, jf. § 17, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med markedsføringen af klagers ejendom.

Sagens omstændigheder:

Klager havde gennem en periode forsøgt at sælge sin ejendom i [by] og indgik en formidlingsaftale med indklagede.

Indklagedes butik har adresse på [by].

Klagers ejendom skulle markedsføres som en liebhaverejendom, og aftalen indebar derfor bl.a., at der skulle bruges 68.500 kr. på markedsføring.

Aftalen var resultatafhængig, således at hvis ejendommen ikke blev solgt inden for formidlingsaftalens løbetid, skulle klager ikke betale salær. Dvs. en aftale om "solgt-eller-gratis".

En anden af ejendomsmæglervirksomhedens butikker deltog i formidlingsarbejdet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ejendommen blev ikke solgt i denne periode.

Klager var ikke tilfreds med indklagedes indsats med at sælge ejendommen, og bad derfor om at se dokumentation for, at der var blevet annonceret i henhold til aftalen.

Indklagede kunne ikke fremvise denne dokumentation, da man ikke førte log over datoer og annoncering af ejendommen, der ikke var blevet solgt under en "solgt-eller-gratis"-aftale.

Indklagede har to butikker, som har henholdsvis [by] og [by] som de primære salgsområder.

Der er uoverensstemmelser mellem, hvad parterne har oplyst vedrørende ansættelse af salgsprisen, om formidlingsaftalen skulle forlænges efter den ophørte, samt om der var samarbejdsproblemer mellem indklagede og indehaveren af en anden af ejendomsmæglervirksomhedens butikker.

Parternes bemærkninger:

Klager: har bl.a. anført, at hun var blevet lovet en massiv annoncering til 80.000 kr.

Hun har ikke fået dokumentation fra indklagede, for at han har indrykket de annoncer, som hun var blevet lovet i formidlingsaftalen.

Indklagede og dennes forretning skulle samarbejde med en anden af kædens butikker, da indklagedes butik ikke dækkede [by]. Men samarbejdet fungerede ikke og medførte snarere, at de to butikker modarbejdede hinanden.

Klager havde et møde med indehaveren af den anden butik. Denne mente, at salgsprisen skulle nedsættes med 5-6 mio. kr. Denne mægler oplyste ligeledes, at annonceringen gik gennem denne butik, da ejendommen lå i butikkens område.

Disse oplysninger ville klager gerne have haft, inden indgåelsen af formidlingsaftalen.

Indklagede: Indklagede har bl.a. anført, at klager alene har rettet henvendelse vedrørende sin klage til hovedkontoret i stedet for at rette henvendelse til ham først. Indklagede kan ikke fremvise dokumentation for annoncering, eftersom man ikke har ført log over annoncering af ejendommen, der ikke var blevet solgt under en "solgt-eller-gratis"-aftale.

Det vil derfor kræve uforholdsmæssigt store ressourcer at finde frem til de aktuelle udgifter, og da det var en "solgt-eller-gratis"-aftale, og klager ikke har betalt vederlag, vil indklagede ikke bruge ressourcer på at finde dokumentationen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har indgået aftale med en enkelt butik, men har fået salgsarbejde fra to butikker og præsentation i alt 4 butikker. Klager har således fået bedre service, end hun kunne forvente.

Klageren blev to gange tilbudt at komme ud af aftalen uden beregning, da der ikke havde været henvendelser trods annoncering.

Afslutningsvist har indklagede anført, at han ikke forstår klagers bemærkninger om grænser for salgsområder.

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.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har opfyldt sin del af formidlingsaftalen og udført og annonceret ejendommen for 68.500 kr. i henhold til aftalen.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 11 a, 2. pkt., skal det i opgørelsen af vederlaget fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt vederlaget for hver ydelse, undtagen de ydelser, der er oplistet i § 17, stk. 1, som kan angives som et samlet vederlag.

Ydelserne i form af annoncering er ikke en del af de oplistede ydelser, og annoncering skal således fremgå tydeligt, når en ejendom bliver solgt, og mægler skal opgøre sit vederlag.

Det følger heraf, at hvis forbrugeren ønsker det, ville mægleren skulle kunne dokumentere hvilke, hvor mange og hvilken størrelse annoncer i hvilke medier, at mægleren har lagt ud for.

Parterne havde indgået en aftale om "solgt eller gratis". Ifølge denne aftale skulle indklagede markedsføre ejendommen for i alt 68.500 kr.

Den omstændighed, at ejendommen ikke blev solgt, kan ikke føre til et andet resultat, idet indklagede under alle omstændigheder skal kunne dokumentere, at han har opfyldt sin del af aftalen.

Nævnet finder således, at indklagede ved ikke at ville dokumentere, at han har anvendt 68.500 kr. på annoncering, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, CC, en advarsel.

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

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 1.

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