

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 306 – 2015-4061

AA

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 31. marts 2015 har AA indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 33, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik, ved at indklagede tog kontakt til en interesseret køber, samt ved at opkræve salær selvom handlen ikke blev gennemført.

Sagens omstændigheder:

Klager havde udbudt sin ejendom, [adresse] i [by], gennem indklagede ejendomsmægler fra 1. april 2014.

Formidlingsaftalens varighedsperiode var indledningsvist aftalt til tre måneder, men blev forlænget yderligere tre måneder med udløb den 30. september 2014.

Det fremgik af formidlingsaftalen, pkt. 9:

"[....]

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 tredje mand for annoncering, markedsføring mv. og dokumentationsomkostninger, som om ejendommen var solgt af ejendomsmægleren.[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Et køberpar (herefter køberne) udtrykte ønske om at købe ejendommen.

Den 23. september 2014 skrev indklagede til klager, at køberne officielt var godkendt af [realkreditinstitut].

Køberne vendte siden tilbage og oplyste, at de ikke på daværende tidspunkt kunne indgå en købsaftale.

Klager tog senere ejendommen af markedet, efter at formidlingsaftalen udløb den 30. september 2014.

Indklagede blev på ny kontaktet af køberne i januar 2015 og fremviste ejendommen den 25. januar 2015.

Køberne ønskede en yderligere fremvisning samt at gennemgå ejendommen med håndværkere og en byggesagkyndig.

Den 24. februar 2015 skrev indklagede til klager, at køberne havde solgt deres lejlighed.

Den 24. februar 2015 indvilligede klager i en mail i en yderligere fremvisning mv., forudsat at det skete på en og samme dag.

I mailen bad klager om at få en skriftlig aftale med indklagede, idet indklagede havde foreslået et salær på 12.495 kr. inkl. moms.:

"[....]"

For alt dette sker, er det nødvendigt, at vi to får en salgsaftale på plads skriftligt. Vil du ikke sende mig en kontrakt om det aftalte beløb, der svarede til en afslutningspakke hos jer - 12.495 Kr. incl. moms? [....]"

Den 26. februar 2015 bekræftede indklagede overfor klager, at klager og indklagede kunne indgå aftale om en afslutningspakke på 9.996 kr. + moms:

"[....]"

Jeg bekræfter hermed, at såfremt der indgås aftale med BB, så laver jeg købsaftalen som en afslutningspakke på i alt kr. 9.996,- moms (uanset BB er en køber fra det opr. Formidlingsopdrag :0), Sælger betaler evt. udlæg til rapporter, restgældsoplysninger, ejd.datarapport[....]"

På ejendomsmæglervirksomhedens hjemmeside er afslutningspakken beskrevet som følger:

"[....]"

Hvis du allerede har fundet en køber til din bolig, kan din lokale [ejendomsmæglervirksomhed] ejendomsmægler sørge for afslutningen af handlen. Ejendomsmægleren overtager kontakten til køber og/eller købers advokat, gennemgår alle sagens dokumenter, udarbejder købsaftalen, og følger tinglysning, finansiering osv. til dørs. Du behøver ikke bekymre dig om mere, før sagen er afsluttet, og du får dit salsprovenu udbetalt. Afslutningspakken koster 12.495 kr. (vejl. inkl. moms), som du først betaler, når ejendommen er solgt.[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015 havde klager fået opdateret tilstandsrapporten.

Den 16. marts 2015 fik klager tilsendt købernes advokats forbehold for indgåelse af købsaftalen.

Den 17. marts 2015 skrev klager til indklagede, at hun stillede sig uforstående over for købernes advokats forbehold. Klager var ligeledes utilfreds med, at køberne alligevel ikke var godkendt af [realkreditinstitut], når indklagede havde givet denne oplysning til klager. Klager ønskede derfor ikke længere at sælge til køberne.

Den 26. marts 2015 skrev indklagede til klager, at hun i henhold til formidlingsaftale var berettiget til salær.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at det var ikke lovligt, da indklagede selv tog kontakt til køberne igen i 2015, efter at formidlingsaftalen var udløbet.

Videre var formidlingsaftalen med indklagede, at hvis huset ikke blev solgt, var forløbet gratis. Dette gælder for alle [ejendomsmæglervirksomheds] aftaler.

Indklagede havde under en telefonsamtale den 19. januar 2015 tilbudt en "afslutningspakke", samt at det ville være solgt eller gratis.

Klager havde gjort indklagede opmærksom på, at hun kun ville give et lille afslag i pris på 25.000 kr. og ikke ville acceptere nogen forbehold fra køberne, herunder at køberne skulle have solgt deres ejendom først.

Indklagede havde oplyst, at køberne var godkendt af [realkreditinstitut], samt at deres egen ejendom var solgt, hvilket ikke stemte, og det måtte indklagede have vidst.

Klager ville heller ikke opdatere tilstandsrapporten, før køberne havde givet tilsagn om, at de ville købe ejendommen uden forbehold, da hun ikke ellers havde planer om at sælge.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at køberne ringede til hende igen i 2015 og oplyste, at de fortsat var interesserede i ejendommen og bad indklagede kontakte sælger. Det er således ikke sandt, når klager har anført, at indklagede uopfordret har kontaktet køberne.

Uagtet at indklagede havde ret til fuldt salær på kr. 34.995 kr. inkl. moms, idet det handlede om den samme køber, som da indklagede havde huset til salg, og ingen anden ejendomsmægler var involveret, indvilligede indklagede i en salærnedsættelse, da klager var meget insisterende på en rabat.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Køberne ønskede at få en byggesagkyndig med ud og se ejendommen og en købsaftale med sædvanligt advokat- og bankforbehold, ligesom de skulle finde en køber til deres andelslejlighed, før de ville indgå en købsaftale. Klager var indforstået med det hele, på nær betingelsen om, at køber skulle have solgt sin andelsbolig, og på den baggrund blev sagen sat i bero. Siden vendte køberne tilbage og oplyste, at de havde en køber til deres andelslejlighed. Klager fik derefter udarbejdet en ny tilstandsrapport, og indklagede udarbejdede købsaftale på den fulde pris.

Købernes advokat havde nogle forbehold, og da indklagede ringede til klager vedrørende disse, oplyste klager, at hun ikke længere ønskede at sælge til køberne, bl.a. fordi hun havde mistet tilliden til køberne, samt fordi hun mente, at priserne i området ville stige.

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.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et salær, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Det følger af lovens § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne.

Det følger af lovens § 29, stk. 2, at hvis det er en aftale om resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, skal aftalens varighedsperiode være oplyst.

Ifølge § 32, stk. 1, har ejendomsmægleren ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Efter stk. 2 gælder det, at hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.

Ifølge § 33, stk. 1, har ejendomsmægleren ved opsigelse af en formidlingsaftale kun krav på vederlag, hvis det er aftalt, jf. dog stk. 2.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter stk. 2, gælder det, at er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.

Den oprindelige formidlingsaftale udløb den 30. september 2014. Den kan ikke anvendes i reguleringen af parternes aftaleforhold, da parterne ved mailvekslingen den 24. og 26. februar 2015 indgik en ny aftale. Det er derfor uden betydning, om den første aftale mellem parterne var resultatafhængig.

Ifølge lovens § 29 er der nogle formkrav, der skal være opfyldt, før en ejendomsmægler er berettiget til salær, herunder skriftlighed og parternes underskrifter.

Parterne er ikke enige om, hvorledes den nye aftale skal forstås.

Klager mener, at det var en aftale om en såkaldt "afslutningspakke", der kun skulle betales for, hvis der blev indgået en købsaftale, samt at indklagede under en telefonsamtale havde lovet, at det var en solgt eller gratis-aftale.

Indklagede har til nævnet oplyst, at der ikke var tale om en afslutningspakke, men at det var en aftale om nedsat salær.

Klager opsagde ved sin mail af 17. marts 2015 aftalen med indklagede.

Indklagede har udført salgsfremmende aktiviteter, der imidlertid ikke førte til et salg, idet klager opsagde aftalen.

Indklagede kan derefter alene kræve salær, hvis det er aftalt, jf. § 33, stk. 1. En sådan aftale foreligger ikke.

Da indklagede ikke havde grundlag for at opkræve salær, har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede tildes en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, 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