

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 326 – 2015-11228

AA v/ BB

mod

CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 21. august 2015 har AA indbragt CC og ejendomsmæglervirksomheden DD 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, §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at lade en garage indgå som en del af handlen af den i sagen omhandlende ejendom.

CC er ikke registreret mægler, og nævnet kan derfor ikke behandle klagen over ham personligt.

Sagens omstændigheder:

Klager havde ejet ejendommen beliggende [adresse] i [by] i en årrække.

Klager har gennem en årrække haft det som hobby at købe og istandsætte ejendomme, ligesom klager gennem 28 år har haft udlejningsejendomme.

Dette har dog ikke været klagers hovedbeskæftigelse.

Klager har beboet to af de udstykkede lejligheder henholdsvis i 2006/2007 og 2008/2009 begge gange i knapt et år.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager var ikke bosat i den omhandlende ejendom, da hun lod den udstykke til tre ejerlejligheder i 2002. Klager beboede heller ikke lejligheden, da den blev sat til salg i 2015.

I forbindelse med udstykningen blev villaens garage tinglyst på stuelejligheden, [adresse].

Klager og en ejendomsmægler, EE, i indklagede virksomhed indgik en formidlingsaftale den 5. januar 2015 vedrørende ejerlejligheden [adresse]. Udbudsprisen var 1.295.000 kr. Mæglersalæret var aftalt som "solgt eller gratis" og aftalens varighed var seks måneder.

Indklagede CC forestod formidlingsopgaven herunder udarbejdelse af salgsbudgettet, som han har underskrevet med sit navn og titel af ansvarlig indehaver.

EE har ikke været involveret i formidlingsopgaven og har ikke haft bemærkninger til klagen.

Det fremgik ikke af salgsopstillingen af 20. april 2015, at garagen fulgte med. Der var heller ingen tegning eller billede af garagen.

Derimod fremgik følgende formulering:

"[....]Stor lys og istandsat lejlighed med gode parkeringsforhold [....]"

Den 20. april 2015 blev lejligheden solgt til 1.260.000 kr.

Klager har anvendt garagen til opbevaring af døre, radiatorer, rør og diverse andre effekter til brug for istandsættelse.

Den 24. april 2015 skrev klager et klagebrev per mail, hvori hun gav udtryk for sin vrede og utilfredshed over indklagedes handlinger. Klager forlangte 20.000 kr. i kompensation.

Den 25. april 2015 afviste indklagede klagers krav.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at hun på intet tidspunkt havde planer om at sælge garagen, da hun havde behov for opbevaringspladsen.

Da indklagede lod garagen indgå i handlen uden klagers forudgående accept, har han formidlet ejendommen på andre vilkår og til en anden pris end aftalt med klager. Indklagede har dermed ikke varetaget klagers interesser.

Garagen har aldrig været lejet ud, da klager betragtede den som sin egen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har gentagne gange pointeret over for indklagede, at hun ikke ønskede at sælge garagen.

Indklagede har forsikret klager om, at hun kunne beholde garagen, indtil salget af den sidste lejlighed i klagers ejendom.

Garagen blev brugt som lagerrum for diverse effekter, som skulle bruges til at sætte kælderlejligheden i stand, når hun selv skulle flytte ind i den, når hun ville gå på førtidspension.

Hun vidste ikke, at garagen var tinglyst på stuelejligheden. Den oplysning fik klager først, da indklagede præsenterede hende for den underskrevne købsaftale.

Indklagede gennemgik ikke købsaftalen med klager, før hun underskrev den.

Hun fik ikke hele købsaftalen at se, kun underskriftsiden.

Desuden har en garage stor værdi i det pågældende område, eftersom der kun er få parkeringsmuligheder. Klager vurderede værdien til 100.000-160.000 kr.

Det ville derfor ikke give mening at lade den indgå i en ejendomshandel, uden at det skulle føre til en højere pris. Så ville klager hellere leje stuelejligheden ud igen.

Indklagede oplyste, at lejligheden ikke ville blive solgt, hvis ikke garagen fulgte med i købet, og klager følte derfor et stort pres for at skrive under.

I perioden for handlen var klager svækket af personlige årsager, som indklagede kendte til og udnyttede den viden til at presse hende.

Endvidere havde indklagede ikke levet op til sine forpligtelser som ejendomsmægler, idet klager måtte rykke for det, før indklagede sørgede for åbent hus.

Indklagede havde også sagt, at klager selv kunne stå for det, men klager havde netop hyret en mægler til at løse opgaven.

Indklagede:

Indklagede, CC, som er indehaver i indklagede virksomhed, har svaret på virksomhedens samt ejendomsmægler EEs vegne og

bl.a. anført, det var købers krav for at erhverve ejendommen, at garagen skulle indgå i handlen.

Ejendomsmægler EE har ikke været involveret i formidlingen og har ingen bemærkninger til klagen.

Prisfastsættelsen skete ud fra, at garagen skulle følge med i handlen, og prisen blev siden fastholdt, selvom klager senere besluttede, at garagen alligevel ikke skulle være en del af salget.

Parterne vidste, at garagen var tinglyst på stuelejligheden, og de var enige om, at garagen kunne overføres til kælderlejligheden.

Der er flisebelagt omkring ejendommen, således at der kan parkere adskillige biler. Derfor kunne indklagede skrive i salgsopstillingen, at der var gode p-forhold, også selvom garagen ikke skulle indgå i handlen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har indhentet en udtalelse fra køberen, om at denne havde stillet det som et ufravigeligt krav for købet, at garagen skulle indgå i handlen.

Indklagede forelagde køberens krav og gennemgik købsaftalen med klager, før klager underskrev den. Overtagelsesdagen var fastsat, så klager havde tid til at tømme garagen.

Det var først, da klager skulle tømme garagen, at hun fortrød.

Der har været mange åbent-hus-arrangementer og mange fremvisninger af ejendommen.

Derfor er det lille nedslag i pris ikke et udtryk for, at klager er påført et tab.

Klager har i andre situationer været i stand til at sige fra, når der var forhold, som hun var utilfreds med.

Klager kunne derfor have nægtet i dette tilfældet, men hun accepterede at lade garagen indgå.

Indklagede har betragtet klager som en professionel aktør, idet de blandt andet har diskuteret ejendomsavancebeskatning samt klagers mulighed for at anvende virksomhedsskatteordningen.

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 vedrører, om indklagede har formidlet ejendommen på andre vilkår og til en anden pris end aftalt med klager.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om en eventuel erstatning, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk.2.

Da CC ikke er registreret ejendomsmægler afvises klagen for så vidt angår ham personligt. CC er imidlertid ansvarlig indehaver af den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, der kan ifalde et selvstændigt ansvar, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, 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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Klager havde selv iværksat udstykningen af sin ejendom, og klager er derfor den nærmeste til at vide, at garagen var tinglyst på stuelejligheden.

Det er ubestridt, at stuelejligheden blev udbudt til salg uden garage.

Parterne er uenige om forløbet af deres samtale, der endte med, at garagen indgik i salget.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at indklagede pressede hende til at sælge garagen med.

Det står enhver sælger frit, om han eller hun vil sælge under de givne betingelser.

Nævnet kan ikke afvise, at lejligheden ikke var blevet solgt, hvis garagen ikke medfulgte.

Der er intet i sagen, der peger i retning af, at klager, der var vant til at handle fast ejendom, blev presset.

Som følge af dette frifindes indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, frifindes.

Klagen over CC afvises.

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