

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 327 – 2015-11514

AA

mod

Tidligere ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 11. september 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden 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, §§ 24, 25, 29, stk. 1, § 38, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. ikke at præsentere klager for en formidlingsaftale, ved at opkræve højere salær end aftalt samt ved at undersøge, om der var sikkerhed for restkøbesummens betaling før overdragelse af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Ultimo 2014 skulle boet efter klagers mand, klager og hendes bror, sælge to ejendomme: en villa, der indeholdt tre ferielejligheder, samt en byggegrund, der lå i umiddelbar forbindelse med villaens grund.

Ejendommene er beliggende henholdsvis [adresse] (herefter villaen) og [adresse] (herefter byggegrunden), [by] på [ø].

Klager og hendes mand har ikke beboet de to ejendomme.

Indklagede har forsøgt ejendommene solgt gennem en længere årrække. Ferielejlighederne har været udlejet i denne periode.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da klagers mand pludseligt afgik ved døden i november 2014, var der behov for et salg, og klager bad indklagede formidle ejendommene.

Forinden den fornyede salgsproces var der indrykket proklama, således at kreditorer til klagers mand kunne melde deres krav til boet efter ham.

Indklagede har ikke meldt sit krav om salær for sit salgsarbejde forud for proklamaet.

Villaen blev udbudt til 995.000 kr.

I januar 2015 blev forhandlinger indledt med en potentiel køber.

Den 10. og 11. marts 2015 udarbejdede indklagede købsaftale for henholdsvis villaen og byggegrunden.

Der var ikke anført en pris for byggegrunden.

Den 10. marts 2015 havde indklagede ligeledes udarbejdet en salgsprovenuberegning, hvoraf det fremgik, at indklagedes salær var 39.000 kr. eksklusive moms. Derudover var der anført andre omkostninger, der sammen med salæret beløb sig til 75.719 kr. inklusive moms.

Den 12. marts 2015 sendte indklagede købsaftalerne på mail til klager, som underskrev dem samme dag.

Overtagelsen var aftalt til 1. april 2015.

Køberen fik en nøgle og fik lov til at overnatte i den ene af ejendommens lejligheder den følgende weekend.

Den 16. marts 2015 udarbejdede indklagede en ny købsaftale for byggegrunden, prisen heri var 1 kr.

Den 16. marts 2015 om aftenen skrev klager til indklagede og spurgte efter skriftlig dokumentation for henholdsvis køberens deponering af udbetaling og bankgaranti for restkøbesummen. Klager henviste i mailen til, at indklagede den 20. marts 2015 havde oplyst under en telefonsamtale, at garantien var stillet, og køberen havde overholdt sine forpligtelser.

Ultimo marts 2015 oplyste køberens advokat, at denne alene stod for købers berigtigelse og ikke stod for gældsovertagelsen.

Køberen fik de resterende nøgler og flyttede ind den 6. april 2015.

Den 17. april 2015 svarede indklagede til klager, at der endnu ikke var stillet en bankgaranti.

Køberens forsøg på overtagelse af lån i ejendommene mislykkedes, og handlen blev til en kontanthandel.

Den 21. april 2015 sendte klager en mail med spørgsmål.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 3. maj 2015 rykkede klager og understregede sine forventninger til indklagede.

Indklagede svarede ikke, men sendte den 30. juni 2015 refusionsopgørelsen og bad klager sørge for tinglysning, gerne samme dag.

I medio juni 2015 blev restkøbesummen på 620.000 sikret.

Den 5. juli 2015 skrev klager igen til indklagede og anfægtede størrelsen af salæret og gjorde opmærksom på, at hun aldrig havde modtaget en formidlingsaftale.

Indklagede har ikke i sagen fremlagt kopi af formidlingsaftale.

Den 21. og 31. august 2015 skrev klager til indklagede og anmodede om forlig, for så vidt angik vederlaget, således at boet fik 40.000 kr. retur.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har forsømt sine pligter som ejendomsmægler på adskillige punkter.

Klager havde grundet omstændighederne behov for, at hun kunne sætte sin lid til, at indklagede ville sørge for, at salget forløb uden problemer. I april 2015 gik det imidlertid op for klager, at indklagede ikke havde levet op til sit ansvar.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at afviser at have forsømt sine pligter som ejendomsmægler.

Hans salær var aftalt med klagers mand og bror længe før dødsfaldet.

I alle 10 år, mens indklagede havde villaen til salg, har de tre boliger været lejet ud til ferie- eller helårsbrug. Ingen har afgivet bud før primo 2015.

Køber udlejer fortsat ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 2, at det er en betingelse for at være omfattet af lovens regler, at den erhvervsmæssige aktivitet rettes mod eller udføres for en forbruger.

En forbruger defineres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 4, stk. 1, nr. 2, som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen er oplyst, blev villaen med dens tre ferielejligheder alene anvendt til udlejning, før den blev udbudt til salg af boet. Byggegrunden har i samme periode fremstået som have til villaen.

Ejendommene var således ikke bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for klager.

Nævnet finder derfor ikke, at klager, som repræsentant for boet efter hendes mand, er forbruger i lovens forstand og er dermed ikke omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. § 52.

Klagen afvises derfor fra nævnsbehandling, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, 8 stk. 1.

Thi bestemmes

Klagen afvises.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 13, stk. 4.

Mikael Sjöberg