

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 328 – 2015-11752

AA og BB

mod

CC

[Adresse]

[By]

og

DD

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler EE

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed FF

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 17. september 2015 har AA og BB indbragt CC, DD og ejendomsmæglervirksomheden FF, for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede kunne have handlet ejendommen til en højere pris, hvorvidt indklagede skulle have sendt ejendommen i udbud, og hvorvidt indklagede uretmæssigt opkrævede betaling for markedsføringsomkostninger, og der således er handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik.

Hverken CC eller DD er godkendte ejendomsmæglere.

Sagens omstændigheder:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. april 2015 indgik klagerne en formidlingsaftale med FF, om salg af klagernes ejendom, [adresse], [by], med en udbudspris på 2.750.000 kr. EE var ansvarlig ejendomsmægler på sagen.

Den 4. maj 2015 blev der mellem klagerne og køber 1 indgået en betinget aftale om køb af ejendommen til 2.700.000 kr. med overtagelse den 15. august 2015. Aftalen var betinget af, at køber 1 fik solgt sin aktuelle bolig.

Det indgik i købsaftalen, at køber 1 købte nærmere angivne løsøreeffekter til særskilt afregning over refusionsopgørelsen. Købsprisen for disse effekter blev aftalt til 7.500 kr.

Da der alene forelå en betinget købsaftale, fortsatte indklagede FF salgsaktiviteterne til den oprindeligt aftalte udbudspris på 2.750.000 kr. Annoncering af ejendommen skete bl.a. den 5. og 12. maj 2015.

Den 15. maj 2015 underskrev køber 2 købsaftale om ejendommen. Køber 2 tilbød en købspris på 2.725.000 kr. med overtagelse den 1. august 2015. Købsaftale nr. 2 indeholdt ikke aftale om helt eller delvist køb af de omhandlede løsøreeffekter. Aftalen respekterede købsaftale nr. 1. Købsaftale nr. 2 blev underskrevet af klagerne den 19. maj 2015.

Som konsekvens af købsaftale nr. 2 indgik klagerne og køber 1 en ubetinget aftale om køb af den udbudte ejendom på de i købsaftale nr. 2 fastlagte vilkår. Løsøreeffekterne var uomtalte i den endelige købsaftale. Spørgsmålet blev ikke bragt op i forbindelse med indgåelse af den endelige aftale.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Det var mellem klagerne og indklagede CC aftalt, at køber 1 købte de omhandlede løsøreeffekter for 7.500 kr., uanset at disse løsøreeffekter ikke var omtalt i købsaftale nr. 2. Denne udeladelse skyldtes, at indklagede undlod at gøre opmærksom på forholdet.

Indklagede har således påført klagerne et umiddelbart tab på 7.500 kr., da indklagede undlod at oplyse, at køber 1 alligevel ikke ville købe løsøreeffekterne.

Indklagede har endvidere undladt at udbyde ejendommen til højest mulige pris, og de indklagede har desuden afvist interesserede købere. Endvidere undlod indklagede at sende ejendommen i udbud.

Det bestrides, at klagerne lagde vægt på et hurtigt salg.

Endelig har indklagede uberettiget krævet betaling for annonceudgifter, da ejendommen blev markedsført i lokale aviser, efter at ejendommen var solgt.

Indklagede:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede fastsatte efter aftale med klagerne udbudsprisen på ejendommen til 2.750.000 kr. Indklagede har fremlagt dokumentation for prisniveauet vedrørende ejendomme i samme bebyggelse.

Klagerne tilkendegav over for indklagede, at de var interesseret i et hurtigt salg.

Den 4. maj 2015 accepterede klagerne den betingede købsaftale fra køber 1 på 2.700.00 kr. samt køb af løsøreeffekter for 7.500 kr. Overtagelsesdagen var 15. august 2015.

Den 15. maj 2015 underskrev køber 2 en ubetinget købsaftale på 2.725.000 kr. med overtagelse 1. august 2015. Købsaftale nr. 2 angav, at den ville respektere købsaftale nr. 1. Købsaftale nr. 2 indeholdt ingen omtale om køb af løsøreeffekter.

Klagerne valgte herefter at benytte sig af valgmuligheden i den betingede købsaftale nr. 1, pkt. 11, og gjorde herefter den ubetingede købsaftale nr. 2 gældende over for køber 1. Køber 1 accepterede herefter købsaftale nr. 2. Køb af løsøreeffekter var ikke indeholdt i købsaftale nr. 2 og således ikke en del af handelen.

Det fremgår af e-mail af 15. september 2015 fra køber 1's advokat, at de omtalte løsøreeffekter ikke indgik i refusionsopgørelsen, idet løsørekøbet ikke var indeholdt i købsaftale nr. 2. Desuden oplystes det, at det aldrig har været købers ønske at overtage disse effekter, og sælger derfor kunne afhente effekterne.

Indklagede er bekendt med, at køber 1 efterfølgende valgte at betale for løsøreeffekterne. Klagerne har således ikke lidt et tab på 7.500 kr. som anført i klagen.

Indklagede har stillet sig uforstående over for klageres påstand om, at virksomheden skulle have afvist andre interesserede købere, og har afvist, at dette var tilfældet.

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 sagen, at EE var udpeget som ansvarlig mægler ved formidlingsaftalen. Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 2, kan formidlingsopgaven varetages af andre personer i virksomheden under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

CC og DD er ikke godkendte ejendomsmæglere, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår disse to personer personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Eftersom CC og DD ikke er godkendte ejendomsmæglere, har ansvaret for deres handlinger og undladelser derfor ligget hos EE som den ansvarlige mægler på formidlingsopgaven.

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.

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

Som sagen er oplyst for disciplinærnævnet accepterede køber 1 efter klagerne valg købsaftale nr. 2, der indeholdt mere fordelagtige betingelser for klagerne med hensyn til pris og overtagelsestidspunkt, men ikke indeholdt aftale om køb af de angivne løsøreeffekter. Som sagen er oplyst, var køber 1 ikke interesseret i at erhverve de omtalte løsøreeffekter.

Det er ikke godtgjort af klagerne, at løsøret burde være en del af købsaftale 2.

Disciplinærnævnet finder således, at køber 1 ikke var forpligtet til at betale for disse effekter, men nævnet har noteret sig, at køber 1, efter at klagerne indgav klage til disciplinærnævnet, har valgt at betale klagerne for disse løsøreeffekter.

Disciplinærnævnet konstaterer således, at det ikke er dokumenteret, at klagerne har haft et tab på 7.500 kr.

Disciplinærnævnet finder endvidere, at det ikke er dokumenteret, at indklagede ikke har iagttaget god ejendomsmæglerskik i forbindelse med formidling af ejendommen. Indklagede har aftalt udbudsprisen med klagerne. Indklagede har endvidere fremlagt dokumentation, der sandsynliggør, at ejendommen er udbudt til salg til markedsprisen.

Klagerne har i begge tilfælde valgt at acceptere de forelagte købsaftaler med de deri fastsatte betingelser.

I overensstemmelse med punkt 11 i købsaftale nr. 1, fortsatte salgsarbejdet indtil endelig købsaftale forelå. Nævnet finder derfor, at indklagede har været berettiget til at foretage annoncering i perioden, mellem købsaftale nr. 1 og endelig købsaftale blev indgået. Nævnet finder således ikke, at indklagede uberettiget har beregnet sig markedsføringsomkostninger i denne periode.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at formode, at indklagede har afvist andre interesserede købere.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnet finder således ikke, at den ansvarlige ejendomsmægler EE har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder endvidere ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, EE, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår CC og DD.

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