

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 332 – 2015-12384

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler DD

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed EE

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 5. oktober 2015 har AA indbragt BB, ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik, ved ikke tilstrækkeligt at engagere sig i forbindelse med salgsopgaven, ved ikke at arbejde for den højest mulige handelspris samt ved ikke at bidrage til en glidende afvikling af formaliteterne ved handlens afslutning.

BB havde ikke opnået godkendelse som ejendomsmægler på daværende tidspunkt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder:

Den 8. oktober 2014 indgik klager en aftale med den indklagede virksomhed om formidling af klagers ejendom, [adresse], [by].

Ejendommen blev udbudt til 4.850.000 kr. Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendommen de første 14 dage alene skulle udbydes til køberkartoteket. Herefter skulle ejendommen, hvis det stadig var relevant, udbydes med fuld markedsføring.

Den 10. oktober 2014 modtog klager en handlingsplan fra indklagede virksomhed, der opregnede, hvilke dokumenter der var behov for, oplysning om tidspunkter for opfølgingsmøder mellem klager og indklagede virksomhed, planlagte fremvisninger m.v.

Den 11. november 2014 afholdt klager møde med indklagede ejendomsmægler DD, daglig leder for virksomheden, og indklagede BB, idet klager med henvisning til handlingsplanen efterlyste opfølgning på salgsarbejdet. Parterne enedes om at fortsætte samarbejdet.

Den 28. januar 2015 afholdtes på ny et møde mellem klager og indklagede BB, idet klager fortsat var utilfreds med samarbejdet. Parterne var efter mødet enige om at fortsætte samarbejdet. Det blev blandt andet aftalt at markedsføre ejendommen over for en målgruppe, der søgte ejendomme i en lavere prisklasse, for at øge interessen for ejendommen. I den forbindelse var der overvejelser om at reducere udbudsprisen til 4.695.000 kr. på sigt.

Den 29. april 2015 blev der indgået en endelig købsaftale om ejendommen til en pris på 4.550.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. påpeget, at de indklagede ikke udviste et forventet engagement i arbejdet med at sælge klagers ejendom.

Klager havde fået den forståelse, at ejendommen kunne sælges hurtigt, eventuelt til allerede interesserede købere. Imidlertid trak det nødvendige dokumentationsarbejde ud og forsinkede således markedsføringen.

Fotografering og diverse ejendomsrapporter blev ikke bestilt i uge 43, som anført i handlingsplanen, men først efter mødet den 11. november 2015, dvs. uge 46. Klager efterlyste den løbende dialog, som indklagede virksomhed havde stillet klager i udsigt. Klager oplevede, at han til stadighed skulle være aktiv for at bringe salgsarbejdet videre og endeligt i mål.

De indklagede misinformerede klager om købers økonomiske råderum og udlod at videregive klagers modbud i forbindelse med fastlæggelse af den endelige købesum,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

hvilket resulterede i, at ejendommen blev solgt til en lavere pris, end det antageligt havde været muligt.

Indklagede:

FF har på vegne af de indklagede afvist, at virksomheden havde tilkendegivet, at den allerede havde en mulig køber på hånden, men virksomheden havde et velfungerende køberkartotek, og beliggenheden var attraktiv for mange potentielle købere.

Det beroede på en misforståelse mellem klager og en ansat i den indklagede virksomhed, at de lovpligtige undersøgelser til brug for ejendomshandlen ikke blev bestilt som aftalt. Da denne misforståelse kom for dagen, blev dokumenterne straks bestilt.

FF har bekræftet de afholdte møder og har bemærket, at formidlingsforløbet var aftalt med sælger. Der har været en dialog og forhandlinger mellem klager, indklagede og køber med sigte på at få en handel på plads til den bedst opnåelige købesum.

Det var de indklagedes vurdering, at der kunne opstå risiko for, at handlen faldt til jorden, hvis de indklagede pressede for voldsomt på for at øge købesummen, idet køber var klart afvisende overfor at øge den allerede tilbudte købspris på 4.550.000 kr. Klager accepterede ved sin underskrift den endelig aftalte købesum.

De indklagede har afvist at have påført klager et usædvanligt arbejde for at få handelen i mål.

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.

BB var endnu ikke godkendt ejendomsmægler i den periode, som klagen vedrører, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår BB personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. Det fremgår af sagens dokumenter, at CC og DD bistod i forbindelse med formidlingsopgaven.

Eftersom BB ikke var godkendt ejendomsmægler, havde indklagede ejendomsmægler DD som daglig leder for virksomheden ansvaret for BB, herunder det ledelses- og tilsynsmæssige ansvar.

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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det findes ikke godtgjort, at de indklagede ikke har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser for at sælge ejendommen.

Det er klagers valg, om han ønskede at acceptere aftalen på de tilbudte vilkår.

Der er ikke overfor nævnet fremlagt nærmere dokumentation, der sandsynliggør, at klager er blevet pålagt upåregnelige opgaver i forbindelse med den endelige handels gennemførelse.

Nævnet finder på denne baggrund, at der ikke er handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik.

Der er således ikke grundlag for at pålægge de indklagede ejendomsmæglere, CC og DD, et ansvar.

Der er endvidere ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår BB.

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