

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 338 – 2015-14402

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved mail af 30. november 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 m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst om muligheden for at vælge "Solgt eller gratis" i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftale.

Sagens omstændigheder:

Indklagede har siden den 10. august 2011 haft klagers hus, [adresse] i [by], i kommission.

Klager har med klagen indsendt den oprindelige formidlingsaftale underskrevet 10. august 2011, hvoraf det på side 3, pkt. 10, fremgår, hvad der skal betales for, hvis formidlingsaftalen ophæves:

"10. Betaling – efter regning

[...]

10.1.2 Øvrige salgsfremmende foranstaltninger

I alt inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 5.1. kr. 16.000 kr.

[...]

Vederlaget forfalder

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Når ydelserne er udført. Pkt. 10.1.2 forfalder ligeledes ved evt. ophør af formidlingsaftale. Faktura fra mægler vil blive fremsendt.

[...]

10.3 Dokumentation

Skønnede udgifter til dokumentationsomkostninger og andre udlæg inkl. moms overført fra salgsbudgettet, pkt. 6

kr. 4.821,25

Betaling forfalder

Når ejendommen er solgt eller ved ophør af formidlingsaftale. Faktura fra mægler vil blive fremsendt.

[...]"

Formidlingsaftalen blev indgået med indklagede ejendomsmægler, BB, og virksomheden, DD.

Den 1. januar 2014 skiftede indklagede BB til CC. Aftalen om formidling af klagers ejendom blev overført til denne virksomhed på uændrede vilkår.

Klager har også med klagen indsendt formidlingsaftale af 5. august 2014. Af denne formidlingsaftale fremgår på side 4, pkt.13, vedr. Solgt eller gratis:

"13. Andre Vilkår

[...]

CC kan også tilbyde salg efter SOLGT eller Gratis princippet. Dette betyder at der ved ophør af formidlingsaftale IKKE betales vederlag eller markedsføring iht. formidlingsaftalens punkt 10.1 samt punkt. 10.2. Udgifter til tilstandsrapport, energimærke samt dokumentationsudlæg iht. Formidlingsaftalens punkt. 10.3 er ikke omfattet af solgt eller gratis. Disse omkostninger betales af sælger under alle omstændigheder, ligesom udgiften til kædekontor ved opstart 1.570,- + moms under salgsfremmende omkostninger heller ikke er omfattet af solgt eller gratis.

Sælger har ikke ønsket SOLGT eller Gratis og der er derfor ydet en rabat på salæret med kr. 6.000,- + moms.

Beløbet er allerede modregnet i salgsbudgettet.

[...]

Såfremt ejendommen ikke sælges og/eller formidlingsaftalen ikke forlænges, betales honorar til CC iht. Formidlingsaftalen punkt 10.3

Punkt 10.1.2 afregnes ligeledes for aftaler der er indgået efter regning.

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at de på det første møde med indklagede i august 2011 blev oplyst om, at hun ikke brugte "Solgt eller gratis". Indklagede gennemgik formidlingsaftalen med klager og hendes mand, men hovedsageligt tallene, og det var først senere, da de nærlæste aftalen, at de blev opmærksomme på, at der stod, at de havde fravalgt "Solgt eller gratis".

Klager mener derfor, at indklagede har givet urigtige oplysninger, om, at hun ikke brugte "Solgt eller gratis".

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Huset er efter 4 ½ år ikke blevet solgt. Klagerne ønskede at skifte ejendomsmægler/ophæve kontrakten, men for at kunne gøre dette, skulle de betale markedsføringsomkostninger og dokumentationsomkostninger til indklagede, jf. formidlingsaftale.

Klager har ikke råd til at betale for at komme ud af aftalen. Hun mener, at indklagede skal fraskrive sig sit krav, eftersom hun har givet urigtige oplysninger vedr. "Solgt eller gratis", således at klager kan komme ud af aftalen uden at betale.

Derudover er klager utilfreds med, at formidlingen uden videre blev flyttet med over til CC. Klager mener, at på dette tidspunkt burde aftalen have været ophævet.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at hun på mødet, hvor formidlingsaftalen blev underskrevet, gennemgik alle papirerne, og hvilke vilkår det indebar. På intet tidspunkt har klager underskrevet dokumenter uden først at have læst dem. Klager var derfor oplyst om, at såfremt klager og hendes mand ville stoppe formidlingsaftalen, skulle markedsføringspakken mm. afregnes. Hun har ikke forsøgt at snyde klager – der har været klare linjer fra start.

Med hensyn til overgangen fra DD til CC, blev dette drøftet med klager, og der blev indgået ny formidlingsaftale på uændrede vilkår. Et par måneder før skiftet d. 1. januar 2014 blev der til alle husejere skriftligt orienteret derom. Klager havde muligheden for dengang at have afregnet og sluttet samarbejdet. Skiftet gav ikke mulighed for at træde ud af aftalen uden at betale.

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, men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær.

Nævnet kan ikke tage stilling til, hvad indklagede har oplyst klager på deres første møde, idet parterne er fremkommet med modstridende forklaringer.

Klageren og indklagede har indgået en formidlingsaftale, der blev fornyet flere gange. Den første aftale af 10. august 2011 indeholdt ikke den passus, som beskrev, at indklagede også tilbød "Solgt eller gratis".

Klagerne har i 2011 skrevet under på en formidlingsaftale, som løbende er blevet forlænget, og som er bindende. Heraf fremgår det, at hvis huset ikke bliver solgt, skal der afregnes.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Beløbet skulle også have været betalt, hvis de ikke havde fornyet kontrakten med CC.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom mv. og har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at fastholde sig krav om betaling i henhold til formidlingsaftalen.

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

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

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