

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 388 – 17/00118

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. november 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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 god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde i 2010 solgt ejendommen [adresse 2], [by 2] til CC. CC var klagers ekskone. Klager var enekautionist på CCs huslån.

Medio maj 2016 kontaktede klager indklagede på vegne af sin ekskone, der grundet sygdom ønskede at sælge ejendommen. Indklagede tog herefter kontakt til klagers ekskone for at drøfte et evt. salg af ejendommen. Det aftaltes, at indklagede skulle mødes med CC på hendes adresse den 17. maj 2016.

Den 17. maj 2016 mødtes indklagede med CC.

Huset var meget rodet og i rigtig dårlig stand. CC oplyste under mødet, at hun havde været til møde i fogedretten, og at huset risikerede at gå på tvangsauktion, da der hverken var betalt termin den 31. december 2015 eller den 31. marts 2016. Ligeledes blev det oplyst, at husets 1. sal var udlejet.

Senere samme dag ringede indklagede til klager for at orientere om mødet med CC. Indklagede oplyste, at en realistisk salgspris var ca. kr. 500.000,-. Huset kunne potentielt sælges for kr. 1.000.000,- efter grundig oprydning og rengøring.

Klager bad indklagede kontakte CCs kreditinstitut for at høre, hvordan tvangsauktionen kunne forhindres. Dette indvilligede indklagede i. De aftalte at mødes ved CCs ejendom igen den 22. maj 2016.

I perioden mellem den 17. maj 2016 til 22. maj 2016 havde klager og indklagede flere samtaler pr. telefon. Indklagede oplyste klager om, at lejerens af husets 1. sal skulle opsiges og anbefalede klager at få udarbejdet en fuldmagt og få disse underskrevet af CC.

Klager spurgte ved én af samtalerne til indklagedes salær, hvortil indklagede oplyste, at salæret ville være mellem kr. 75.000-80.000,- inkl. moms. Klager gav udtryk for, at det var meget højt.

Klager bad efterfølgende indklagede udarbejde fuldmagten og medbringe den til mødet den 22. maj 2016. Indklagede indvilligede.

Den 22. maj 2016 bad klager indklagede udarbejde en opsigelse af lejerens og medbringe denne samme dag. Indklagede afslog grundet tidspres men tilbød at gøre det i den efterfølgende uge. Senere samme dag aflyste klager mødet med indklagede, da CC var stærkt beruset.

CC blev efterfølgende indlagt på DD. Klager og indklagede aftalte at mødes fredag den 27. maj 2016, så fuldmagt og opsigelsen af lejerens kunne underskrives. Fuldmagt og opsigelsen blev gennemgået af indklagede og CC, som efterfølgende underskrev.

Klager bad bagefter indklagede om, at aflevere opsigelsen til lejer. Indklagede indvilgede.

Klager påbegyndte herefter oprydningen af ejendommen.

I perioden hvor oprydningen foregik, aftalte klager selv et tidspunkt for udarbejdelsen af tilstandsrapport med en byggesagkyndig. Klager kontaktede indklagede og bad om hjælp til at indhente sælgeroplysninger fra CC. Indklagede indvilgede i at indhente oplysninger og tog hjem til CC, som imidlertid var flyttet i anden bolig. Indklagede havde også kontakt til [by 4] Kommune på vegne af CC.

I løbet af juni og juli fortsatte dialogen mellem klager og indklagede. Indklagede foreslog, at ejendommen blev udbudt til kr. 995.000,-. Denne pris fremgår ligeledes af salgsbudgettet.

Indklagede pressede på for at få påbegyndt salget, da juni-terminen ikke var betalt. Klager og indklagede aftalte at mødes den 20. juli 2017 for at få underskrevet en formidlingsaftale.

Den 20. juli 2017 mødtes parterne på ejendommen. Indklagede tog billeder af ejendommen og forelagde CC en formidlingsaftale og salgsbudget. Klager afviste på vegne af CC, at aftalen kunne underskrives samme dag.

Den 21. juli 2017 meddelte klager indklagede pr. telefon, at der ville blive indgået en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler grundet indklagedes høje salær. Indklagede oplyste, at der ville blive sendt en faktura på arbejdet, der ikke var en del af det salgsforberedende.

Den 10. august 2016 fremsendte indklagede en faktura adresseret til klager.

Vedr. ejendommen beliggende

Udarbejdelse af fuldmagt, udarbejdelse af opsigelse vedr. lejer, rekvirering og videreformidling af oplysninger hos , samt Kommune, udfyldelse af sælgeroplysninger med , rådgivning samt møder på ejendommen samt diverse telefonmøder.

Honorar for ovenstående påbegyndt salgsarbejde	15.000,00 kr.
Moms 25 %	3.750,00 kr.
I alt	18.750,00 kr.

I august 2016 indgik CC en formidlingsaftale med Ejendomsmæglervirksomheden EE. Ejendommen blev udbudt til en kontantpris på kr. 1.000.000,-

Den 27. oktober 2016 anlagde indklagede sag ved retten i [by 3] mod klager da fakturaen af 10. august 2016 ikke var betalt.

Den 3. november 2016 blev klagen indbragt for Disciplinærnævnet.

Den 24. april 2017 afsagde retten i [by 3] dom.

Parternes bemærkninger:**Klager**

Klager har bl.a. anført;

At indklagede som professionel erhvervsdrivende har ansvaret for at indgå gyldig aftale tidligere end tilfældet var. At klager troede, der var indgået en formidlingsaftale mellem CC og indklagede langt tidligere. At klager ikke kan gøres ansvarlig for at tærsklen for ”forslagsarbejdet” efter indklagedes opfattelse var overskredet. At indklagede har handlet i strid med god skik. At indklagede har spekuleret i at tilbageholde sit høje salær. At klager ikke har givet urigtige oplysninger

Indklagede

Indklagede BB har bl.a. anført;

At det er uforståeligt, at nævnet behandler klagen, idet lov om formidling ikke finder anvendelse, da klager er kautionist for ejer og sælger af ejendommen. At klager har givet urigtige oplysninger for nævnet. At indklagede havde forventet at skulle forestå formidlingen. At indklagede føler sig professionelt udnyttet af klager.

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 størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet kan tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et salær, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Spørgsmål om salær har været behandlet ved retten i [by 3]. Retten fandt ved dom af 24. april 2017, at indklagede ikke havde ret til salær. Disciplinærnævnet foretager sig herefter ikke videre i dette spørgsmål.

Nævnet kan tage stilling til, hvorvidt den indklagede ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Nævnet anser CCs tidligere ægtefælle som klageberettiget.

Indklagede burde på et tidligere tidspunkt have tilvejebragt et egentligt formaliseret aftalegrundlag i form af en formidlingsaftale.

Som sagen foreligger oplyst, har indklagede formegentlig forudsat, at hun før eller siden ville få et formidlingsopdrag.

Herefter og da der ikke er yderligere at kritisere indklagede for, frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

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