

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 393 – 17/00111

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 15. december 2016 har AA og BB indbragt ejendomsmægler 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., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved generelt at have udført et ikke tilfredsstillende mæglerarbejde ift. fremvisninger, fejl i købsaftaler, osv.

Sagens omstændigheder:

Den 9. marts 2016 indgår klager en formidlingsaftale med indklagede om ejendommen beliggende [adresse 2], [by]. Klagerne var derefter ude at rejse i 8 uger, hvorfor der kun var sporadisk kontakt med indklagede.

Den 8. maj 2016 var der en fremvisning af ejendommen. Klagerne var til stede ved fremvisningen.

Den 2. september 2016 var der endnu en fremvisning. Denne gang til det par, der endte med at købe ejendommen. Klagerne var igen til stede ved fremvisningen, da indklagede havde anmodet om dette.

Den 4. september 2016 var der endnu en fremvisning for de nye købere. Da indklagede var på jagt, og der ikke var en anden ansat til at foretage fremvisningen, aftalte indklagede med køberne, at de måtte kontakte klagerne direkte pr. telefon for at aftale en fremvisning. Klagerne var imidlertid ikke hjemme, hvorfor en nabo måtte låse op og slå alarmen fra.

Den 14. september 2016 besigtigede køberne ejendommen sammen med en håndværker. Klagerne var igen til stede.

Den 28. september 2016 fremsendte indklagede en købsaftale til klagerne. Købsaftalen skulle gennemlæses og underskrives den 29. september 2016. Klagerne opdagede tre fejl i købsaftalen, som på foranledning af klagerne blev tilrettet af indklagede.

Den 29. september 2016 underskrev køberne såvel som klagerne den nye købsaftale. Der var indsat håndskrevet advokat- og bankforbehold på underskriftsiden.

Den 30. september 2016 skrev købers rådgiver følgende til indklagede, bl.a:

”Årsagen er at tilbuddet om ejerskifteforsikring, som jeg i øvrigt ikke har modtaget, jf købsaftalen er fra Huejernes Forsikring. Det er meldt ud fra DE’s side at disse tilbud ikke er gyldige hvorfor hverken køber eller din sælger er omfattet af HE-ordningen.”

Den 4. oktober 2016 fremsendte indklagede en ny købsaftale til gennemlæsning hos klagerne. Der var i rådgiverforbeholdet fejlagtigt anført, at sælgers bank skulle godkende handlen. Klagerne insisterede på at få en ny tilrettet købsaftale.

Den 10. oktober 2016 blev den tilrettede købsaftale underskrevet af både køberne og klagerne.

Den 11. oktober 2016 orienterede indklagede om, at Realkredit Danmark den 12. eller 13. oktober ville foretage vurdering af ejendommen.

Den 12. oktober 2016 fremsendte købers advokat sin godkendelsesskrivelse med 7 forbehold. Klagerne talte med indklagede, som på dette tidspunkt ikke selv havde set godkendelsesskrivelsen, men var orienteret herom fra sin sekretær. Indklagede anmodede klagerne om at fremsende de dokumenter, som advokaten efterspurgte.

Den 13. oktober 2016 rykkede indklagede købers bankrådgiver for vurderingen.

Samme dag sendte indklagede svar til købers advokat. Klagerne opdagede herefter, at indklagede ikke havde svaret i overensstemmelse med det aftalte, og at indklagede ikke havde vedhæftet et brev fra kommunen. Klagerne underrettede indklagede herom.

Den 14. oktober 2016 kontaktede klagerne indklagede for at tjekke op på realkreditvurderingen, da denne endnu ikke var foretaget. Indklagede oplyste, at han ikke kunne få kontakt til købernes bankrådgiver. Dette undrede klagerne, hvorefter klagerne selv ringede til bankrådgiveren, som oplyste, at han allerede den 13. oktober havde informeret indklagede om, at det ikke var nødvendigt at foretage en besigtigelse.

Den 1. november 2016 overtog køberne ejendommen.

Den 4. november 2016 korresponderede klagerne og indklagede om den resterende del af udbetalingen, da klagerne endnu ikke havde modtaget denne.

Den 8. november 2016 opdagede klagerne, at indklagede havde påført et forkert kontonr. på fakturaen, hvorfor de underrettede indklagede om dette og bad om at få pengene udbetalt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har udført et mangelfuldt mæglerarbejde.

Indklagede havde bl.a. svært ved at udfærdige korrekte dokumenter og sørge for at få disse fremsendt til de rette personer. Klagerne har på denne baggrund flere gange rykket indklagede for at få tilsendt alt materiale og har flere gange selv måtte tage sagen i egen hånd. Klagerne har tillige for at sikre håndteringen af deres salg antaget advokatbistand, bl.a. til berigtigelsen.

Indklagede udarbejdede 4 udkast i perioden fra den 29. september til 14. oktober, inden den endelige købsaftale forelå.

Klagerne oplyser, at det ikke er korrekt, at indklagede har kompenseret for sine fejl i opkrævningen af sit honorar. Der skete nedsættelse af indklagedes honorar på et strategimøde, hvor ejendommens udbudspris tillige blev sat ned. I forhold til afslaget til fotografen var de oprindelige udendørsbilleder ikke tilfredsstillende, hvorfor klagerne selv tog nye billeder af ejendommen, som indklagede valgte at benytte i salgsmaterialet.

I forhold til markedsføring og dronebilleder som på indklagedes faktura er angivet u/b er dette begrundet i, at indklagede selv tog initiativ til, og uden drøftelse med klagerne, annoncerede ejendommen i [by] ugeavis samt fik taget dronebilleder.

Klagerne oplyser, at de har været til stede ved 4 fremvisninger, og alle gange har indklagede anmodet om deres tilstedeværelse med den begrundelse, at klagerne bedre kunne besvare spørgsmål om ejendommen.

Klagerne mener, at det er helt uforståeligt, at indklagede ved den ene fremvisning blot videregav klagerens tlf.nr. og blot formodede, at de selv ville forestå fremvisningen uden at have aftalt dette på forhånd.

Indklagede

Indklagede mener ikke at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik og har bl.a. anført, at klagepunkterne er bagatelagtige, og at han overordnet set har effektueret denne handel på normalvis og i henhold til gældende regelsæt.

Indklagede erkender, at der har været enkelte ekspeditionsfejl, der dog er blevet berigtiget hurtigst muligt. Indklagede har beklaget dette og per kulance givet nedslag i sit honorar. De anførte ekspeditionsfejl er rettet i tide og har ingen indflydelse haft på handlens gennemførelse. Klagerne har ikke lidt skade eller et økonomisk tab herved.

Samarbejdet med klagerne har undervejs været ordentlig og positivt.

I forhold til fremvisningen hvor indklagede ikke kunne være til stede, var indklagedes ageren kun for at imødekomme klagerne så vidt muligt, og det var helt undtagelsesvist, at en mulig køber fik lov at ringe direkte til en sælger.

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.

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.

Indklagede har anerkendt, at der er sket mindre ekspeditionsfejl. Som sagen er oplyst, er det tillige nævnets opfattelse, at der er sket flere fejl i sagsbehandlingen.

Der er hovedsagligt tale om mindre forseelser, men der er ikke desto mindre tale om fejl, der helst ikke bør ske. F.eks. bør indklagede ikke uden klagerens samtykke videregive klagerens tlf.nr. til køberne.

Den omstændighed at indklagede måtte udarbejde 4 udkast, førend den endelig købsaftale forelå, indklagedes håndtering af svar til købers advokat vedr. godkendelsesskrivelsen, samt anførelse af et 13 cifret konto nr. på den afsluttende faktura bærer tillige præg af, at tingene er gået for stærkt og ikke er blevet udarbejdet med den rette omhu.

Det er nævnets opfattelse, at indklagede skulle have været mere opmærksom i forhold til brugen af Husejernes Forsikring. Dansk Ejendomsmæglerforening havde den 14. september 2016 meddelt, at hverken køber eller sælger ved brug af ejerskifteforsikringer fra Husejernes Forsikring var omfattet af huseftersynsordningen. Ved sin uopmærksomhed kunne indklagede have bragt klagerne i den problematiske situation, at de havde indgået en handel, der ikke var omfattet af huseftersynsordningen.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på kr. 20.000.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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.

Mette Søgaard Vammen