

Den 16. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 420 – 17/01490

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Daværende salgschef CC

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. oktober 2017 har AA indbragt ejendomsmægler BB, salg og vurdering CC og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

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 at opkræve vederlag på trods af at det ikke var indklagede der solgte ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede i foråret 2017 at sælge sin lejlighed beliggende [adresse 2] [by 2].

Klager kontaktede 3 ejendomsmæglervirksomheder i nærområdet, men valgte at indgå i dialog med indklagede ejendomsmægler og en anden ejendomsmægler.

Den 2. april 2017 fremviste indklagede lejligheden for et ældre ægtepar.

Et par dage senere havde den anden ejendomsmægler tillige arrangeret en fremvisning til en ung kvinde. Da den unge kvinde var meget interesseret i lejligheden, indgik klager en formidlingsaftale med den anden ejendomsmægler.

Det ældre ægtepar var forsat interesseret i lejligheden, hvorfor indklagede kontaktede klager igen, for at aftale en ny fremvisning. Klager informerede indklagede om, at der nu var indgået en formidlingsaftale med den anden ejendomsmægler.

Klager opsagde efterfølgende formidlingsaftalen med den anden ejendomsmægler.

Den 11. april 2017 havde indklagede det ældre ægtepar med ude at besigtige lejligheden igen.

Den 19. april 2017 underskrev klager en formidlingsaftale med indklagede. Følgende fremgik af formidlingsaftalen:

6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Hvis ejendommen afstås i aftaleperioden betaler sælger vederlæg, herunder markedsføring og udlæg i henhold til betaling ved salg af ejendommen, uanset, hvem der har udarbejdet købsaftalen. Sælger gøres opmærksom på, at det betyder, at sælger evt. skal betale vederlæg til flere parter, såfremt ejendommen sælges af andre end ejendomsmæglervirksomheden i aftaleperioden.

Den 2. maj 2017, kl. 22.21, valgte klager at opsigelse formidlingsaftalen med indklagede:

Sendt: 2. maj 2017 22:21

Til: [redacted] - Jeppe Krusgaard Andersen

Emne: Re: SV: [redacted]

Hej [redacted]

Jeg opsigelse vores aftale, da lejligheden nu er solgt.

Den 31. maj 2017 fremsendte indklagede en faktura på 40.000 kr. til klager. Klager har valgt ikke at ville betale fakturaen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de blev fanget af, at deres underbo fik solgt deres lejlighed på en weekend. Klager valgte derfor at kontakte 3 ejendomsmæglervirksomheder, og valgte at gå videre med 2, hvoraf den ene var indklagede. Klager gjorde det klar fra starten, at de ønskede et skuffe-salg, hvorfor de heller ikke til at starte med underskrev en formidlingsaftale.

Indklagede var den ejendomsmægler, der først havde en fremvisning af lejligheden. Klager fik efterfølgende at vide, at fremvisningen var gået mere end godt.

Et par dage efter meddelte den anden ejendomsmægler, at han også havde en interesseret køber, som dog skulle godkendes af banken. Efter fremvisningen ønskede den anden ejendomsmægler at indgå en formidlingsaftale med klager. Klager underskrev derfor en formidlingsaftale og noterede sig, at den kunne opsiges.

Der går et yderligere et par dage, hvorefter indklagede vender tilbage til klager, da de interesserede købere gerne ville se lejligheden igen. Klager fortæller indklagede, at der er indgået en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler. Indklagede læser kontrakten igennem, og hjælper derefter klager med at formulere en opsigelse af formidlingsaftalen med den anden ejendomsmægler.

Efterfølgende kontakter den anden ejendomsmægler klager og er uforstående overfor opsigelsen, da han mener, at lejligheden er solgt. Klager meddeler, at da indklagede var først med en fremvisning, skulle indklagede have den sidste chance for at sælge lejligheden.

Den anden ejendomsmægler fremsender en faktura på 24.000 kr., men klager får vejledning fra indklagede om, at det kan den anden ejendomsmægler slet ikke opkræve, og at der maksimalt vil kunne opkræves 3.500 kr., som er det beløb indklagede ville opkræve i det tilfælde.

Indklagedes interesserede købere kan ikke beslutte sig om købet, men indklagede er overbevist om, at parret vil ende med at købe klagers lejlighed.

Klager kontakter imidlertid den anden ejendomsmægler vedr. fakturaren på 24.000 kr. Under samtalen får klager at vide, at den anden ejendomsmægler køber stadig er interesseret og VIL have lejligheden, og at hun nu er godkendt af banken.

Klager sætter den anden ejendomsmægler ind i situationen med de ubeslutsomme købere hos indklagede. Klager bliver derefter opfordret til at opsig kontrakten med indklagede, da den anden ejendomsmægler ikke vil foretage sig yderligere, så længe der er indgået en formidlingsaftale med indklagede.

Klager vælger at opsig formidlingsaftalen med indklagede, da indklagedes køber ikke er sikker på handlen, og da den anden ejendomsmægler har en køber, som er klar til at underskrive en købsaftale med det samme.

Formidlingsaftalen med indklagede blev opsagt før købsaftalen blev indgået med køberen.

Herefter fremsender indklagede en faktura på 40.000 kr., som er helt urimelig. Klager er villig til at betale 3.500 kr., som er det beløb, som indklagede selv sagde, var rimeligt overfor den anden mægler.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at de på ingen måder kan genkende klagers udlægning af sagen.

Indklagede var ejendomsmægler for klager i forbindelse med klagers salg af sin ejerlejlighed.

Forinden indklagede og klager indgik en formidlingsaftale havde indklagede to fremvisninger til potentielle købere, henholdsvis den 2. og den 11. april 2017.

Klager havde oplyst til indklagede, at han havde opsagt sin formidlingsaftale med den anden ejendomsmægler den 10. april 2017. Klager indgår herefter, helt præcist den 19. april 2017, en formidlingsaftale med indklagede.

Indklagede havde tillige to fremvisninger den 30. april 2017, som dog måtte rykkes til den 1. maj 2017 pga. klager. Klager meddelte så den 1. maj 2017, at fremvisningerne måtte aflyses, da han var forhindret heri.

Herefter modtog indklagede den 2. maj 2017, kl. 22.21, en opsigelse af formidlingsaftalen fra klager, med den begrundelse at lejligheden nu er solgt.

Det fremgår af indklagede formidlingsaftale pkt. 6.2, at sælger skal betale vederlag, markedsføring og udlæg til tredjemand, hvis ejendommen sælges i aftaleperioden, uanset hvem der har udarbejdet købsaftalen, og at sælger skal være opmærksom på, at der skal betales vederlag til flere parter, såfremt det er en anden ejendomsmæglervirksomhed der sælger ejendommen.

Da lejligheden blev solgt den 2. maj 2017, hvilket fremgår af ejendommens tingbog, er lejligheden solgt i aftaleperioden, og har indklagede derfor ret til sit vederlag. Det er således ikke korrekt, når klager anfører, at købsaftalen blev underskrevet efter opsigelsen af formidlingsaftalen.

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.

CC er ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår CC personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til den del af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren eller nedsættelse af vederlag, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2.

Nævnet kan endvidere ikke tage stilling til spørgsmål om 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 opkræves et salær, herunder om mægleren har beregnet sig et salær i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik..

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 under hele forløbet været informeret om, at klager også har haft kontakt til en anden ejendomsmægler. Nævnet går dog ud fra, at eftersom klager har underskrevet formidlingsaftalen, har klager være indforstået med formidlingsaftalens vilkår, herunder pkt. 6.2, hvoraf det fremgår, at sælger kan komme til at betale vederlag til to ejendomsmæglere, såfremt det er en anden ejendomsmægler, der i aftaleperioden sælger ejendommen.

Indklagede har haft fremvisninger af lejligheden og fandt også en interesseret køber, men nåede ikke at udarbejde en købsaftale før end klager opsagde formidlingsaftalen.

De fremlagte skrivelser og datoer for handlens indgåelse samt opsigelsen af formidlingsaftalen er sammenfaldne, hvorfor nævnet ikke finder det bevist, at handlen først blev indgået efter formidlingsaftalens ophør.

Som sagen er fremlagt er der således ikke noget der bærer i retning af, at indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom mv. og god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler.

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. På den baggrund, finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Klagen over CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, 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