

Den 16. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 427 – 17/01646

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 10. oktober 2017 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2

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 ikke at have udført et tilfredsstillende mæglerarbejde ved bl.a. ikke at have udvist tilstrækkelig engagement og ikke holdt sælger tilstrækkelig orienteret og ved at forsøge at forpurre købers valg af advokat og ved at true sælger med at annullere handlen.

Sagens omstændigheder:

Den 4. oktober 2016 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale om salg af ejendommen [adresse 2] [by 2].

Ejendommen var værdisat og udbudt til 845.000 kr.

Det fremgik af formidlingsaftalens pkt. 6.1, at indklagedes vederlag var 28.500 kr. inkl. moms og markedsføringsomkostninger var 15.250 kr. inkl. moms, i alt 43.750 kr. Der var indgået aftale om solgt eller gratis, og beløbet forfaldt til betaling ved købsaftalens indgåelse.

Den 27. januar 2017 indgik klager og indklagede en aftale om tilkøb af yderligere markedsføring i form af "Smartsalg" på kr. 9.775. "Smartsalg" blev indgået som et tillæg til formidlingsaftalen af den 4. oktober 2016. Det fremgik af vilkårene, at "smartsalg" ikke var en del af solgt eller gratis-aftalen.

Den 20. februar 2017 havde klager og indklagede en mail-korrespondance vedrørende oplysninger, som indklagede skulle bruge for at udarbejde en købsaftale. Klager skrev bl.a. til indklagede, at købsaftalen også skulle sendes til dennes advokat, som skulle forestå berigtigelsen.

Den 25. februar 2017 indgik klager en købsaftale om salg af sin ejendom. Salgsprisen var 810.000 kr., og overtagelsesdagen var fastsat til den 1. maj 2017. Køber havde advokatfrist til den 7. marts 2017. Handlen var tillige betinget af, at både klagers og købers bank kunne godkende handlen senest den 7. marts 2017.

Den 1. marts 2017 meddelte klagers advokat, at der i købsaftalen skulle have været indsat et egentlig advokatforbehold for klagers advokats godkendelse af handlen. Klager havde derfor meddelt sin bank ikke at godkende handlen før end, klagers advokat kunne godkende. Klagers advokat meddelte tillige, at han ikke kunne overholde købsaftalens frister.

Senere den 1. marts 2017 tilbød indklagede at berigtige handlen uden omkostninger, hvilket blev afslået af klager.

Den 2. marts 2017 godkendte klagers advokat handlen, som dog fortsat var betinget af godkendelse fra købers advokat og bank.

Den 3. marts 2017 fremsendte klagers advokat sine bemærkninger til købers advokats godkendelsesskrivelse af 1. marts 2017.

Handlen blev efterfølgende endelig godkendt af både køber og klagers advokater.

Den 22. marts 2017 fremsendte indklagede den endelige faktura til klager på 53.525 kr., hvoraf 28.500 kr. var ejendomsmæglerens vederlag, og 25.025 kr. var markedsføringsudgifter.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke i tilstrækkelig grad har holdt klager orienteret om forespørgsler på ejendommen. En af indklagedes ansatte har heller ikke, som lovet, fulgt op efter fremvisninger af ejendommen, hvilket har resulteret i, at klager flere gange forgæves har haft ringet og skrevet til den ansatte. Klager mener endvidere, at samme ansatte har misledt klager efter 1. fremvisning ved at komme med bemærkning om, at der nu var fundet en køber, og der kunne laves en

hurtig handel. Dette var overhovedet ikke tilfældet. Klager mener, at sådanne bemærkninger ikke er god kundeservice og er misvisende for en sælger, der får forhåbninger om et snarligt salg.

Den ansatte har heller ikke udvist tilstrækkeligt engagement i forbindelse med salget, og har ikke forsøgt at overbevise en potentiel køber om, at klagers ejendom var den rette for ham – selvom klager flere gange fortalte den ansatte, at klager for egen regning ville sætte et hegn op, således der ikke var åbent indsiget i haven, som var problemet for den potentielle køber.

Klager har endvidere flere gange fået oplyst, at der var forespørgsler og henvendelser vedr. ejendommen, men den ansatte har ikke fulgt op på disse henvendelser.

Indklagede har anbefalet klager ikke at benytte den valgte advokat, da indklagede havde dårlig erfaring med klagers advokat. Klager var dog bekendt med, at der før har været samarbejdsvaskeligheder mellem indklagede og klagers advokat, men henset til at klager ikke var tilfreds med indklagedes arbejde, fastholdt klager at benytte den valgte advokat. Indklagede forsøgte derefter, at forpurre samarbejdet ved at tilbyde at varetage advokatens arbejde uden beregning.

Indklagede undlod bevidst at indføre et advokatforbehold for klagers advokats i købsaftalen, hvilket klart skyldes indklagedes holdning til klagers advokat. Klager havde skriftligt den 20. februar 2017 og efterfølgende per telefon oplyst indklagede om, at købsaftalen skulle godkendes af klagers advokat.

Da klager gjorde indklagede opmærksom på, at klager mente, at indklagede havde udført et mangelfuldt arbejde, truede indklagede med, at han ville tage kontakt til købers advokat med besked om, at klager ikke ønskede at gennemføre handlen.

Indklagedes salær er endvidere urimeligt højt, når man sammenligner med den yderst mangelfulde arbejdsindsats.

Indklagede

Indklagede afviser i sin helhed klagers klagepunkter og kan på ingen måder genkende klagers beskrivelse af sagsforløbet. Klagers påstande er udokumenterede, og indklagede bør således frifindes.

Indklagede har aldrig lovet at vende tilbage til klager på eksakte tidspunkter efter fremvisninger, men har holdt klager orienteret på sædvanligvis. Indklagede har heller ikke på noget tidspunkt under forløbet modtaget klager over manglende orientering fra klager.

Indklagede har ikke på noget tidspunkt ageret som købers mand, men har loyalt og med fuld engagement forsøgt at sælge klagers ejendom, hvilket også lykkedes.

Indklagedes tilbud om at berigtige handlen, var blot et servicetilbud til klager, da klagers advokat havde meddelt, at han ikke kunne overholde fristerne i købsaftalen. Indklagede har da heller ikke på noget tidspunkt anbefalet klager ikke at benytte den valgte advokat.

Et egentligt advokatforbehold fra klagers side, har aldrig været drøftet, og klager har aldrig, hverken skriftligt eller pr. telefon givet udtryk for, at klager ønskede et egentligt advokatforbehold. Klager har kun tilkendegivet, at advokaten skulle berigtige handlen. Købsaftalen blev grundigt gennemgået

med klager inden underskriften, og her blev intet nævnt om et advokatforbehold fra klagers side. Det er endvidere tydeligt i klagers skrivelser, at klager er helt klar over forskellen mellem en berigtigelse og et advokatforbehold. Klager skrev den 20. februar, at advokaten skulle berigtige handlen.

Indklagede skal afviser, at have truet klager med at annullere handlen inden den angivne frist på 6 hverdage. Indklagede ville heller ikke have interesse heri, da handlen således ikke ville blive gennemført.

Da der er indgået aftale om salg af ejendommen, og da der er sket opfyldelse heraf, har indklagede ret til sit salær som er i overensstemmelse med det aftalte.

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.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, hvorvidt klager har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning eller nedsættelse af vederlag.

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 handlen 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.

Efter lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Parterne har en forskellig udlægning af, om indklagede har været tilstrækkelig engageret, og om han har holdt klager tilstrækkeligt orienteret. Da der er afgivet modstridende oplysninger, og da der i øvrigt ikke er andet til støtte for klagen, har indklagede ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Som sagen er oplyst, foreligger der ikke tilstrækkelig dokumentation for, at indklagede har forsøgt at forpurre samarbejdet med klagers advokat eller har truet med at annullere handlen. Indklagede har heller ikke for disse klagepunkter handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der er indgået aftale om resultatafhængigt vederlag, hvilket medfører, at indklagede har ret til hele sit vederlag ved salg af ejendommen.

Smartsalg er tilkøbt som en markedsføringsydelse, hvor betalingen sker i forbindelse med et salg, eller såfremt sælger ønsker at stoppe salget eller skifte til en anden ejendomsmægler. Indklagede har ikke heller ikke for dette klagepunkt overtrådt reglerne om god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor han frifindes.

For at pålægge ejendomsmæglervirksomheden et ansvar skal virksomheden have et selvstændigt ansvar eller et medansvar for den ansatte ejendomsmægler, dette kan fx være i form af retningslinjer der strider mod reglerne eller hvis ledelses- og tilsynspligten er tilsidesat. Der er ikke et ansvarsgrundlag i denne sag, hvorfor ejendomsmæglervirksomheden frifindes.

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