

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2010

blev der i sag 108-2009

KK v/advokat BB

mod

Ejendomsmægler Niels Frederiksen

og

home Svendborg
Tinghusgade 18
5700 Svendborg

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 29. oktober 2009 har KK v/advokat BB indbragt ejendomsmægler Niels Frederiksen og ejendomsmæglervirksomheden home Svendborg for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Ejendomsmægler Niels Frederiksen er indehaver af home Svendborg.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved at have fået klager til at underskrive en berigtigelsesaftale samt en påtegning på salgsprovenuet om at klager ville betale indklagede vederlag, selvom formidlingsaftalen var udløbet, til trods for at klagers advokat specifikt forud herfor havde informeret indklagede om det modsatte.

Sagens omstændigheder:

Den 27. oktober 2008 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejendom beliggende (...1...). Aftalen var resultatafhængig og gældende i 6 måneder. Aftalen blev efterfølgende forlænget med 3 måneder til den 11. august 2009.

Den 2. september 2009 underskrev køber en købsaftale på ejendommen.

Klagers advokat sendte den 8. september 2009 et faxbrev til indklagede, hvori handlen på sælgers vegne blev godkendt med følgende forbehold:

"Min klient ønsker ikke at betale HOME for berigtigelse af handlen. Det forudsættes derimod, at købernes advokat berigtiger handlen og at refusionsopgørelsen udarbejdes af sælgers advokat.

Endelig skal jeg bemærke, at jeg har noteret mig, at formidlingsaftalen er udløbet, hvorfor det umiddelbart er min opfattelse, at HOME ikke længere har krav på salær. Jeg vil dog opfordre til, at HOME medvirker til handlens gennemførelse og

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

at spørgsmålet om salærkrav afklares efterfølgende, idet sælger formodentlig er indstillet på at betale en eller anden form for honorar."

Samme dag underskrev klager købsaftalen hos indklagede. Ved samme møde underskrev klager desuden en aftale om, at home Svendborg skulle berigtige handlen samt en påtegning påført salgsprovenuet med følgende ordlyd:

"Uanset at formidlingsaftalen er udløbet accepterer sælger, at betale omkostninger incl. vederlag mm som oprindeligt aftalt i formidlingsaftalen af 11.5.2009."

Den 6. oktober 2009 forlangte klagers advokat, at indklagede skulle tilbagebetale det opkrævede salær til klager.

Den 16. oktober 2009 erkendte indklagede, at han ikke var berettiget til honorar i sagen, og indklagede sendte en check for dækning af salær og omkostninger til klagers advokat.

Den 29. oktober 2009 meddelte klagers advokat indklagede, at klager ville betale 15.000 kr. i honorar til skønsæssig dækning af positive udgifter.

Parternes bemærkninger:

Klagers advokat har bl.a. anført, at klagers advokat forud for indklagedes købsaftalemøde med klager oplyste indklagede om, at formidlingsaftalen var udløbet, og at indklagede ikke havde krav på salær. Klagers advokat oplyste også forud for mødet om, at klagers accept af købsaftalen var betinget af, at indklagede ikke skulle forestå berigtigelsen af handlen. Indklagede valgte til trods herfor, under købsaftalemødet at få klager til at underskrive en berigtigelsesaftale samt at påtegne salgsprovenuet.

Indklagede har ikke sørget for den fornødne formidlingsaftale, og indklagede har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at få klager til at underskrive de to dokumenter, efter at klagers advokat havde rejst problemstillingen overfor indklagede.

Indklagede har bl.a. anført, at ejendommen blev fremvist for køber første gang inden formidlingsaftalens udløb. Efter udløbet af formidlingsaftalen ønskede køber at se ejendommen igen med henblik på indgåelse af købsaftale, hvorfor indklagede kontaktede klager herom. Klager ville gerne sælge og ejendommen var endnu ikke sat til salg hos en anden ejendomsmægler.

Indklagede vidste på daværende tidspunkt ikke bedre, men troede, at ejendomsmæglervirksomheden var berettiget til det i formidlingsaftalens anførte vederlag mm., idet ejendommen var fremvist første gang for køber da formidlingsaftalen endnu var gældende. Indklagede har i den forbindelse henvist til formidlingsaftalens punkt 9, afsnit 4.

Indklagede blev opmærksom på, at denne fortolkning af formidlingsaftalens punkt 9, afsnit 4 ikke var korrekt, og indklagede returnerede straks herefter vederlag mv. til klager.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, skal en formidlingsaftale være skriftlig. Efter § 11, stk. 1 kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør. Formidleren kan dog alligevel betinge sig vederlag, såfremt der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude, jf. § 11, stk. 1, nr. 2.

Nævnet lægger til grund, at indgåelsen af købsaftalen skete efter udløb af formidlingsaftalen. Samtidig lægges det til grund, at indgåelsen af købsaftalen ikke blev udskudt for at holde ejendomsmægleren ude. Indklagede var derfor ikke er berettiget til salær.

Et flertal af nævnet lægger ved bedømmelsen af sagen endvidere til grund, at klagers advokat ved faxbrev af 8. september 2009 klart havde tilkendegivet overfor indklagede, at formidlingsaftalen var udløbet, og at indklagede derfor ikke var berettiget til salær, samt at klager ikke ønskede, at indklagede skulle forestå berigtigelsen af handlen, men at indklagede desuagtet indhentede klagers underskrift på berigtigelsesaftalen og påtegningen af salgsprovenuet.

Dette flertal finder, at indklagede burde have rettet sig efter klagers advokats brev af 8. september 2009 i forbindelse med godkendelsen af handlen. Såfremt indklagede var i tvivl om rigtigheden heraf, burde han have reageret på advokatens henvendelse og undersøgt forholdet nærmere forud for, at han fik klager til at underskrive de to dokumenter i modstrid med klagers advokats forbehold.

Dette flertal finder, at det er en skærpende omstændighed, at indklagede indhentede de to underskrifter, selvom han var blevet oplyst om, hvordan lovgrundlaget var af klagers advokat, og at han først tilbagebetalte det for meget erlagte efter, at advokaten havde rykket.

Det samlede nævn finder, at indklagede har handlet i strid i med lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk.1 jf. § 11.

Et flertal af nævnet vil pålægge indklagede en bøde.

Et mindretal i nævnet, de to repræsentanter for ejendomsmæglerne, finder at indklagede bør tildeles en advarsel. Disse medlemmer er af den opfattelse, at indklagede som svar på klagers repræsentants henvendelse af 8. september 2009 burde have afslået at foretage sig yderligere. Det er en fejl af indklagede og en overtrædelse af lov om omsætning af fastejendom, at indklagede under de givne omstændigheder tager et salær.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf pålægges ejendomsmægler Niels Frederiksen en bøde på 25.000 kr. jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Thi bestemmes

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler, Niels Frederiksen, pålægges en bøde på 25.000 kr.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg