

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 359 – 2016-3719

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 26. april 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 fremsende købstilbud til klager med lavere købesum, efter at klager havde erklæret ikke at ville gå yderligere ned i pris, ved at spørge gentagne gange til oplysninger om gasfyr samt ved at give køberne et forsikringstilbud, som klager ikke på forhånd havde set eller godkendt, og ved ikke at give klager en elektronisk adgang til handlens dokumenter.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at sælge ejendommen [adresse] i [by]. Klagers samlever, EE, havde ejet ejendommen, som var en del af dødsboet efter hende.

Klager har selv beboet ejendommen siden 1975.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 27. august 2015 indgik klager på vegne af boet en formidlingsaftale med indklagede virksomhed. Udbudsprisen skulle være 2.545.000 kr. i de første 5 uger, og var ejendommen ikke solgt, skulle den herefter nedsættes til 2.495.000 kr.

Den 11. januar 2016 sendte ejendomsmægler FF fra en søstervirksomhed et købstilbud fra nogle købere, som hun havde været i forhandling med gennem en periode. Tilbuddet lød på 2,5 mio. kr.

Klager var ikke tilfreds med dette bud, og forhandlingen fortsatte.

Den 16. januar 2016 blev købsaftalen indgået til 2.545.000 kr.

Den 17. januar 2016 skrev ejendomsmægler FF en mail, hvori hun oplyste, at tillægget til købsaftalen nu var underskrevet. Hun oplyste også, at klager fik elektronisk adgang til købsaftalen og handlens øvrige dokumenter, da klager ikke havde fået adgangen tidligere.

Klager fik dog ikke den elektroniske adgang til handlens dokumenter.

Den 19. februar 2016 skrev sagskoordinator GG hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed til klager og bad om en årsopgørelse over vandforbrug samt dokumentation for betaling for dette.

Den 20. februar 2016 sendte klager nogle bilag og oplyste, at han ville vende tilbage, når han havde fundet årsopgørelsen frem.

Den 7. marts 2016 skrev sagskoordinatoren til klager, at købers rådgiver ønskede årsopgørelse over vandforbrug for 2015, idet de oplysninger, som klager havde sendt, ikke var de rette.

Klager havde ikke opgørelsen og oplyste, at den måtte være sendt til køberne.

Sagskoordinatoren tog først kontakt til køberne, der ikke havde fået den, og siden til vandværket for at få årsopgørelsen.

Den 7. april 2016 sendte vandværket opgørelsen til indklagede.

Den 8. og 10. april 2016 spurgte indklagede BB, om der havde været service på ejendommens gasfyr og hvor ofte.

Den 8. og 10. april 2016 svarede klager, at der ikke havde været foretaget service i dødsboets tid, dvs. fra 14. december 2014, samt at han ikke kendte til omfanget af service før da.

Den 11 og 12. april 2016 skrev klager flere mails til indklagede BB, hvori han udtrykte sin utilfredshed med, at refusionsopgørelsen ikke var udfærdiget.

Den 12. april 2016 skrev sagskoordinatoren til klager, at opgørelsen var modtaget fra vandværket og videresendt til købernes rådgiver, og at hun ville vende tilbage, når refusionsopgørelsen var udarbejdet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 12. april 2016 svarede BB, at forsinkelsen af refusionsopgørelsen skyldtes manglende oplysninger, som man var i færd med at fremskaffe.

Klager skrev samme dag to mails til indklagede ejendomsmæglervirksomhed DDs indehaver CC, hvori han også udtrykte sin utilfredshed.

Den 14. april 2016 svarede indehaveren CC og spurgte, om de kunne tale sammen over telefon.

Den 15. april 2016 svarede klager følgende:

*"[....]
Jeg på vej på ferie og har ikke tid til at drøfte sagen pr. tlf. i dag Jeg træffes først igen efter den 25. april.*

*Hvis ikke du ønsker at svare skriftlig, kan jeg ridse sagen op.
Injurier hører under straffeloven og kan straffes med bøde, fængsel og at skulle betale erstatning for tort, svie og smerte til den krænkede.*

Derudover er der klagemulighed over ejendomsmæglervirksomheder.

*Jeg går efter oprejsning og stiller mig ikke tilfreds med en undskyldning.
Et forlig kan evt. være erstatning, men jeg stiller mig ikke tilfreds med det domstolene tilkender hvis sagen skal lukkes uden rettergang.*

*Jeg synes du skal bruge tiden på at overveje hvad der er på spil for jer og hvad konsekvenserne af en dom vil være.
Jeg ser sagen som en klokkeklar injuriersag der desuden udstiller medarbejderens manglende juridiske færdigheder.*

Mvh AA"

Den 25. april 2016 sendte indklagede en revideret refusionsopgørelse til klager.

Den 4. maj 2016 modtog indklagede kvittering for betaling af ejerskifteforsikringen.

Den 9. maj 2016 blev restkøbesummen frigivet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede BB nægtede at tro, at klager ikke havde kendskab til fyrets serviceaftale. Hun spurgte klager tre gange og gav hermed udtryk for, at hun ikke troede på klagers svar.

Ejendommen havde været et dødsbo siden 14. december 2014.

Det er ikke korrekt, når indklagede har oplyst, at klager havde opført ejendommen. Han har blot boet der med sin samlever, der ejede den. Det fremgik af tilstandsrapporten, at den var udfyldt på vegne af boet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Gasfyret blev installeret, 5-6 år før samleveren døde, og klager kendte ikke til installationens lovlighed eller vedligehold. Samleverens far var VVS'er og stod for vedligehold indtil sin død kort før samleverens.

Købers spørgsmål vedrørende en serviceaftale var udtryk for en klage fra køberen. Da indklagede BB har videregivet spørgsmålet, har hun varetaget købers interesser og ikke sælgers, idet klagers svar eventuelt kunne indebære juridiske konsekvenser.

Der havde været forhandlinger vedrørende købssum, og klager var nået til en endegyldig beslutning om ikke at ville gå længere ned i pris. Alligevel fik han fremsendt endnu et købstilbud med en lavere pris.

Der manglede også løbende opfølgning på sagen, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelsen. Klager blev ikke holdt orienteret om forløbet.

Der manglede bilag til brug for refusionsopgørelsens udarbejdelse. Men indklagede BB ventede to måneder med at efterspørge disse.

BB valgte et forsikringstilbud fra indklagede DDs samarbejdspartner uden at rådføre sig med klager.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på ejendomsmægler CCs, ejendomsmæglervirksomheden DDs og egne vegne.

Hun har bl.a. anført, at hun ikke har påstået, at klager havde løjet. Klager havde selv oplyst, at han havde været med til at opføre ejendommen, samt at han havde boet der siden 1975. BB antog derfor, at klager var vidende om en serviceaftale for fyret.

Køberne har ikke fremsat en klage vedrørende fyrets vedligehold. De havde alene spurgt til det. BB har ikke kendskab til, at det skulle være købernes hensigt at klage.

Klager fik udleveret en kopi af formidlingsaftalen samme dag, som han underskrev den, derfor er den ikke sendt på mail. Klager har ikke efterspurgt den.

BB erindrer ikke, at klager har efterspurgt en kopi af forsikringstilbuddet. Ved en fejl blev der ikke indhentet et alternativt forsikringstilbud, og klager fik ikke den elektroniske adgang til handlens øvrige dokumenter, som det ellers er sædvanligt umiddelbart efter indgåelse af en formidlingsaftale.

Med hensyn til sagsopfølgning, medgiver hun, at vaskemaskine og tørretumbler ikke var fjernet fra købsaftalen, som klager havde bedt om. I stedet blev der udarbejdet et tillæg til købsaftalen, hvor forholdet blev præciseret. I tillægget blev også forhold om pris og overtagelsesdag ændret efter klagers ønske.

Det er beklageligt, at sagens dokumenter i digital udgave ikke blev gjort tilgængelig for klager som lovet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Til brug for refusionsopgørelsen manglede der en årsopgørelse med oplysninger om vandforbrug. Klager blev spurgt, om han ville sende den. Klager sendte en forkert opgørelse, og man bad i stedet købernes rådgiver om oplysningerne. Køberne havde heller ikke modtaget årsopgørelsen. Der gik nogen tid, før indklagede fik oplysningerne fra vandværket, men klager blev holdt ajour.

BB svarede ikke på klagers sidste mails af den 12. april 2016, men drøftede dem i stedet med indklagede indehaver CC, som siden skrev til klager.

Den 25. april 2016 overdrog indklagede sagen til en anden kollega hos en anden ejendomsmæglervirksomhed, eftersom klager intet ville have at gøre med indklagede virksomhed, og klager havde indgivet klagen til disciplinærnævnet.

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.

Klager har boet i ejendommen siden 1975 og har haft ansvaret for den siden den 14. december 2014.

Det er derfor naturligt, at indklagede BB antog, at klager havde kendskab til omfanget af service på gasfyret samt til en eventuel serviceaftale.

Klager har ikke godtgjort, at indklagede BB skulle have antydnet, at klager løj om oplysningerne vedrørende service på gasfyret. Det er således udokumenteret, at indklagede BB skulle have fremsat injurierende påstande.

Klager har heller ikke godtgjort, at køberne skulle have planer om en klage for så vidt angik eventuelt manglende vedligehold af gasfyret.

Der manglede oplysninger om vandforbruget, og refusionsopgørelsen kunne derfor ikke udarbejdes. Det viste sig, at vandværket ikke havde sendt denne årsopgørelse til klager.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede tog flere skridt til at søge at få fremskaffet vandårsopgørelsen og fik den 7. april 2016. Den 15. april 2016 var refusionsopgørelsen færdiggjort. Der gik således kort tid fra, at hun modtog de sidste oplysninger til, at opgørelsen blev færdiggjort. Indklagede har derfor ikke af den grund handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har ikke indhentet et alternativt forsikringstilbud, og indklagede har af den grund ikke varetaget sin opdragsgivers interesser og har dermed overtrådt lovens § 24.

En sælger skal have adgang til handlens dokumenter, således at sælger kan være behørigt orienteret.

Indklagede BB undlod i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen ultimo august 2015 at sørge for, at klager fik elektronisk adgang til handlens dokumenter. Nævnet noterer sig, at BB har beklaget dette.

Heller ikke hendes kollega fra søstervirksomheden sørgede for den elektroniske adgang medio januar 2016, da denne opdagede, at klager ikke havde fået adgangen.

Indklagede ejendomsmægler BB tildes en advarsel.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmægler CC.

Nævnet finder heller ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB tildes en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler CC 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