

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 360 – 2016-3725

AA v/BB

mod

CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. april 2016 har AA v/BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmægleraktieselskabet DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede CC har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmægleretik ved ikke at have accept fra klager til formidling af en ejendom, der havde fungeret som klagers og klagers ekshustrus fælles hjem.

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

Sagens omstændigheder:

I forbindelse med klagers skilsmisse i september 2014 blev ejendommen, [adresse] i [by], sat til salg.

Ejendommen havde fungeret som parrets fælles hjem.

Den var i tingbogen registreret i hustruens navn, da klager er [nationalitet] statsborger, samt at han var bosat i [by] ved købet af ejendommen.

Den 27. september 2014 indgik klagers daværende hustru en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Kun hustruen stod anført som sælger.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ejendommen blev udbudt til 11,9 mio. kr.

Den 1. december 2014 sendte klagers hustru indklagede en fuldmagt, som angav, at det nu var klager, der stod for salget, herunder bl.a. betaling af diverse rapporter samt aftaler om fremvisning. Det skulle ikke kun være et skuffesalg.

Den 2. december 2014 skrev indklagede til klager vedrørende forslag til størrelsen af fotos til salget. Klager accepterede samme dag.

Der kom bud på først 11,1 og siden på 11,5 mio. kr. primo januar 2015.

Det senere bud blev alene sendt til klagers hustru.

Den 5. januar 2015 skrev indklagede i en fælles mail til klager og klagers hustru, at han fandt deres udmelding forvirrende og oplyste, at han ikke kunne få køberne til at forhøje deres bud:

*"[....]
I have to tell you that I'm very confused, and don't know what to say.
I can't raise my customers bit further - primary because of the tilstandsrapport*

*I will inform my couple your decision - not to sell.
I will take the property off the net.
Your are welcome back if you want my further help.*

*Med venlig hilsen
CC
Afdelingsleder, salg og vurdering"*

Den 6. januar 2015 bad klagers hustru indklagede om ikke at fjerne ejendommen fra nettet.

Samme dag skrev indklagede til klagers hustru, at ejendommen var taget af nettet. Klager var ikke sat på mailen som modtager.

Der var ingen kommunikation mellem klager og indklagede i den følgende periode.

Det fremgår af mailsveksling af den 6. februar 2015 mellem indklagede og klagers hustru, at indklagede fortsatte sine salgsbestræbelser. Således spurgte indklagede bl.a. klagers hustru:

"Hej [....]

Tak for din tilbagemelding.

*Jeg har valgt ikke at genoptage snakken om overtagelsestidspunkt af "taktiske" årsager.
Det er vigtigt at fastholde parrets interesse omkring ejendommen, og ikke fremkomme med begrænsninger ift ønsker nu og her.*

Må jeg låne ejendommen på onsdag kl. 11.00-13.00 med henblik på adgang for et gennemgang med sagkyndig?

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Jeg har i dag tilsendt de forskellige rapporter til kundens sagkyndige til info.

Du må meget gerne give mig en tilbagemelding herpå.

God weekend.

Med venlig hilsen

CC

Salg og vurdering"

Samme dag skrev klager til indklagede på sms, at han var stærkt utilfreds med, at indklagede havde taget kontakt til hans ekshustru vedrørende et nyt bud og henviste til de instrukser, som indklagede havde fået tidligere. Klager bad indklagede undlade at kontakte hans ekshustru igen vedrørende salg af ejendommen uden også at kontakte ham.

Den 12. marts 2015 skrev indklagede til klagers hustru, at han betragtede formidlingsaftalen som opsagt, efter at klager ville omstille ejendommens låse og havde gjort det klart, at han ikke ønskede et salg. Indklagede bad hustruen bekræfte opsigelsen.

Den 13. marts 2015 skrev klagers advokat til indklagede, at alle salgsbestræbelser skulle indstilles.

Klager har givet møde for nævnet og har bl.a. gentaget, at indklagede efter hans opfattelse fortsatte sin salgsbestræbelser, uagtet klager i telefonsamtale den 4. januar 2016 klart havde tilkendegivet, at han trak sit samtykke til salg tilbage.

Efter den 5. januar 2016 hørte han intet fra indklagede i 64 dage.

Da han fik oplysningen om, at salgsprocessen var fortsat, havde han fornemmelsen af, at der også havde været fremvisninger af ejendommen.

Indklagede er foreholdt klagers oplysninger til nævnet og har fastholdt, at han ikke har fremvist ejendommen efter den 5. januar 2016.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han er [nationalitet] statsborger og ikke havde kendskab til dansk ægteskabslovgivning.

Klager blev ikke delagtiggjort i formuleringen af formidlingsaftalen. Men blev bedt om at bekræfte den, hvilket han gjorde.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager deltog herefter i nogle få møder med indklagede, hvorunder han gentog, at han ikke ønskede et salg. Klager gjorde klart her, at det alene skulle være et skuffesalg. Klager modtog aldrig en kopi af formidlingsaftalen.

Klager forsøgte at undgå, at ejendommen blev sat til salg, men efter formidlingsaftalen var indgået, troede klager ikke, at han kunne forhindre det, eftersom hustruen stod som adkomsthaver i tingbogen. Indklagede har på intet tidspunkt oplyst klager om retsvirkningslovens § 18 om, at salget af ejendommen ville kræve klagers accept.

Det var først senere, at klager kontaktede en advokat om sine rettigheder, og han fik oplysning om denne bestemmelse samt fik tinglyst vielsesattesten på ejendommen.

Indklagede vidste, at klager boede i ejendommen, at det var en problematisk skilsmisse, samt at parrets datter også boede der.

Indklagede havde fået parrets lånedokumenter til rådighed, hvoraf det fremgik, at klager var låntager. Indklagede vidste derfor, at klager var medejer, samt at der var formuefællesskab.

Den 27. december 2014 havde indklagede en fremvisning. Mens den stod på, bad parrets datter, om hun måtte flytte ind hos ham i ejendommen.

Da køberne sendte deres bud primo januar 2015, bad datteren om, at huset ikke blev solgt. Klager ringede derfor til indklagede og bad ham standse formidlingen, således at han og parrets datter kunne blive boende i ejendommen.

Fra den 5. januar 2015 havde indklagede selv bekræftet, at formidlingen skulle ophøre helt, jf. indklagedes egen mail, hvori han bl.a. skrev om deres beslutning om "not to sell", samt at de kunne kontakte ham i fremtiden, hvis de ønskede det. Alligevel fortsatte han kontakten til klagers hustru vedrørende formidlingen, allerede den 6. januar 2016, men fra dette tidspunkt blev klager ikke længere involveret.

Klager fik først oplysningen om denne fortsatte kontakt og formidling senere, da hustruen kontaktede ham vedrørende en fremvisning, og hun sendte diverse korrespondance mellem indklagede og hustruen.

Klager og indklagede havde haft et godt forhold til hinanden, så det faldt ikke klager ind, at indklagede ville gå bag hans ryg.

Indklagede:

Indklagede CC har bl.a. anført, at klagers hustru i april 2014 rettede henvendelse til indklagede for at få foretaget et salgstjek. Klager var til stede ved dette møde. Det var dog først i efteråret 2014, at hustruen ønskede at indgå en formidlingsaftale. Indledningsvist blev ejendommen ikke annonceret.

Klager var indforstået med, at huset var til salg, da han underskrev tilbuddet om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie samt formidlingsaftalen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede og klager mødtes to gange på ejendommen for at drøfte fordelagtig indretning. På ingen af disse møder gav klager udtryk for, at han ikke ønskede at sælge.

I december ønskede hustruen, at salgsbestræbelserne skulle intensiveres.

Det var ikke en let formidling, idet hustruen var fraflyttet, og klager stadig boede der. Da indklagede skrev til klager den 2. december 2014, var klager vidende om, at det ikke længere var et "skuffesalg", og klager accepterede det.

Efter et åbent-hus den 4. januar 2015 bød en køber 11,1 mio. kr.

Herefter oplyste hustruen, at klager ønskede at beholde huset.

Køberne hævdede deres bud til 11,4 mio. kr.

Klager oplyste, at han muligvis ikke ønskede at sælge, og at der ikke skulle annonceres til salg. Indklagede tog derfor ejendommen af nettet. Hustruen ønskede, at salgsbestræbelserne skulle fortsætte i hvert fald over for de tre par, der havde været til åbent-hus.

Køberne hævdede deres bud til 11,5 mio.kr. Indklagede lod hustruen overbringe oplysningen om buddet, eftersom klager var i [land], og det var arbejdsfordelingen mellem de to ægtefæller.

Indklagede vidste, at huset ikke kunne sælges uden klagers accept, og var følgelig ikke interesseret i at tilbageholde oplysninger for klager.

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.

Da CC ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. CC er imidlertid partner og afdelingsleder i den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, der kan ifalde et selvstændigt ansvar, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Den omhandlende formidlingsaftale var indgået med ejendomsmæglervirksomheden DD med CC som den formidlende og tilknyttede ansatte.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager og indklagede var ikke aftaleparter. Derfor var indklagede ikke direkte forpligtet til at rådgive og oplyse i samme udstrækning som klagers hustru i henhold til § 24, stk. 2, der var aftaleparten.

Klagers hustru har givet klager en fuldmagt til at stå for formidlingen den 1. december 2014.

Hustruen ses dog ikke at have trukket sin fuldmagt tilbage.

Eftersom hustruen har valgt at inddrage indklagede i salgsprocessen, har hun sidestillet klager som opdragsgiver. Herefter havde indklagede en forpligtelse til holde klager orienteret om den videre formidling.

Da indklagede har forsømt dette, har han overtrådt lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af lovbekendtgørelse om ægteskabets retsvirkninger (Retsvirkningsloven), § 18, stk. 1, 1. pkt., at en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke må afhænde eller pantsætte fast ejendom, der er fælleseje, såfremt ejendommen har tjent til familiens bolig.

Som sagen er oplyst, var indklagede vidende om, at der var tale om en ejendom, der havde tjent som parrets fælles hjem, samt at klager boede der, efter at hustruen var flyttet.

Selvom ejendommen var tinglyst i hustruens navn, var det således en forudsætning for indgåelsen af en købsaftale, at der forelå et samtykke fra klager.

Klager har medvirket i møder, fremvisninger og beslutninger vedrørende formidlingen, og klager har selv oplyst, at han har bekræftet formidlingsaftalen om end ikke givet sit klare samtykke. Klager har dermed været indforstået med, at formidlingen pågik.

Dette udgør et stiltiende samtykke, hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde kravet i retsvirkningsloven, § 18, stk. 1, 1. pkt.

Det følger også af bestemmelsen, at et eventuelt samtykke kan trækkes tilbage til enhver tid.

Som sagen er oplyst, havde klager forinden trukket sit samtykke tilbage den 4. januar 2015.

Indklagedes mail af den 5. januar 2015 viser, at indklagede havde fået den opfattelse, at han skulle indstille salgsarbejdet, og at indklagede havde bekræftet dette.

Da indklagede fortsatte salgsarbejdet efter den 5. januar 2015 uden at have sikret sig, at klager var indforstået med en fortsat formidling, har han handlet i strid med § 24 og god ejendomsmæglerskik.

Eftersom indklagede CC er partner og afdelingsleder i indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD er der identifikation mellem ham og virksomheden,

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

som dermed kan ifalde et selvstændigt ansvar., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.4.

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