

Den 7. december 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 414 – 17/01244

CC og DD

mod

Ejendomsmægler EE
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmægler AA
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 20. juli 2017 har CC og DD indbragt ejendomsmægler EE, ejendomsmægler AA og ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 i købsaftalen at have indsat en formulering vedrørende købers dispositionsret, som sælger ikke kunne overholde det aftalte, ved at indfinde sig på ejendommen efter dispositionsdagen uden tilladelse fra klager samt ved ikke tilstrækkelig hurtigt at finde en målrettet løsning.

Sagens omstændigheder:

Primo maj 2017 indgik klager i forhandlinger med sælger, gennem indklagede ejendomsmægler EE, om køb af ejendommen beliggende [adresse 2], [by].

Den 6. maj 2017 indgik klager og sælger en købsaftale vedrørende ejendommen.

Det var aftalt, at klager skulle overtage ejendommen den 1. oktober 2017.

Det var dog mellem parterne aftalt, at køber skulle have dispositionsret før selve overtagelsesdagen. Dette fremgik af købsaftalens pkt. 11:

Disposition før overtagelsesdag.

Det er aftalt at køberne kan disponere over ejendommen, når sælgerne er flyttet omkring 01.06.2017, og har flyttet det de ønsker at modtage. Det er således også aftalt at køberne påtager sig at rydde og rengøre ejendommen for det indbo m.m., der måtte være tilbage, når sælgerne er fraflyttet. Evt. udgifter til container rengøring betales af køberne. Købsaftalens betingelser for disposition før tid skal være opfyldt.

Den 28. maj 2017 rettede klager henvendelse til indklagede vedrørende dispositionsretten, da de ønskede svar på, hvorvidt de havde dispositionsret pr. 1. juni 2017.

Den 31. maj 2017 ringede klager til indklagede, for endnu en gang at rykke for en konkret dato for dispositionsretten. Indklagede informerede om, at han ville forhøre sig hos sælger lige efter den 1. juni 2017, og at han ville vender tilbage senest den 2. juni 2017.

Den 2. juni 2017 havde klager henunder eftermiddag endnu ikke hørt fra indklagede, hvorefter de igen rettede henvendelse og tilkendegav deres utilfredshed med, at de ikke havde fået dispositionsret over ejendommen. Klager anførte, at de seneste den 6. juni 2017 krævede dispositionsret over ejendommen.

Herefter overgik kontakten til indklagede BB, som var indehaver af ejendomsmæglervirksomheden.

Den 6. juni 2017 ringede klager til indklagede BB, som oplyste, at han ville forsøge at udrede sagen.

Senere den 6. juni 2017 modtog klager et opkald fra sælgers datter. Datteren var under samtalen uforstående overfor, at der var et problem, da de hele tiden havde oplyst EE om, at sælger tidligst kunne være ude den 8. juli 2017.

Om aftenen den 6. juni 2017 talte klager igen med indklagede BB og sendte tillige en opfølgende mail, hvoraf det fremgik, at både klager og indklagede EE havde fået oplyst fra sælgers datter, at der aldrig havde været tale om dispositionsret tidligere end den 8. juli 2017.

Den 13. juni 2017 meddelte indklagede, at klager kunne få dispositionsret den 25. juni 2017. Det aftaltes, at sælger selv skulle fjerne indbo fra ejendommen forinden overdragelsen. Klager kunne ikke være til stede på overdragelsestidspunktet, hvorfor det aftaltes, at sælger skulle efterlade nøglen på ejendommen.

Den 25. juni 2017 blev klager ringet op af indklagede AA, som meddelte, at han sammen med sælger havde aflæst forbrugsmålere, og at nøglen lå på køkkenbordet i det den ulåste bolig. Dette var

ikke acceptabelt for klager, hvorfor det aftaltes, at indklagede skulle tage tilbage til boligen for at låse af og derefter give besked til klager om, hvor nøglen blev placeret.

Det blev af indklagede AA konstateret, at der fortsat var en del af sælgers indbo på ejendommen. Indklagede AA og EE besluttede selv at tage hen til ejendommen for at fjerne nogle af de ting, som sælger havde efterladt.

Indklagede indfandt sig således sig på ejendommen for at fjerne nogle af sælgers efterladte ejendele. Senere indfandt sælger sig tillige på ejendommen for at markere nogle møbler, som skulle afhentes den efterfølgende mandag.

Den 26. juni 2017 ankom klager til ejendommen, hvor de konstaterede, at ejendommen ikke var ryddet. Kort efter kørte der, efter aftale med sælger, to flyttebiler op til ejendommen. Flyttebilerne kørte dog igen uden at ringe på og uden at medtage de efterladte møbler.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hele forløbet vedrørende dispositionsdatoen har været bizar og håndteret uprofessionelt af indklagede. Indklagede bør vide, at en upræcis datoangivelse kan give anledning til uoverensstemmelser.

Klager er fra sælger oplyst om, at indklagede under hele forløbet har været vidende om, at der tidligst kunne ske overtagelse den 8. juli 2017.

Derudover mener klager, at det er uprofessionelt, at indklagede efter klagers dispositionsret indfandt sig på ejendommen, samt at indklagede tillige har opfordret sælger til at indfinde sig på ejendommen samt oplyst sælger om, hvor nøglen kunne findes.

Sælger havde ikke medtaget alt indbo den 25. juni 2017, men blev fra indklagede oplyst om, at klager først ville indfinde sig på ejendommen nogle dage senere, hvorfor sælger sagtens kunne vende tilbage til ejendommen og få denne ryddet. Det forhold at ejendommen ikke var ryddet, er for klager tillige en klar indikator på, at indklagede ikke i tilstrækkelig grad har informeret sælger om at ejendommen skulle være ryddet for indbo den 25. juni 2017.

Det var en væsentlig forudsætning for klager, at de kunne få dispositionsret over ejendommen fra starten af juni.

Den senere overtagelsesdag har medført betydelige økonomiske omkostninger for klager.

Uanset at klager ikke kunne være til stede ved overdragelsen, gav det ikke indklagede eller sælger efterfølgende ret til, at tage sig adgang til ejendommen.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at alle i firmaet har gjort, hvad de kunne for at gøre klager tilfreds.

Uanset hvad klager forventede, så fremgår det ikke af købsaftalen, at huset kunne overtages den 1. juni 2017. Det var dog intentionen, at dispositionsretten skulle ske snarest muligt efter den 1. juni 2017. Det har tillige været sælgers intention, at de ville fraflytte umiddelbart efter den 1. juni, men på grund af hospitalsindlæggelser blev dette udskudt.

Efter sælger var fraflyttet, spurgte klager, om ejendommen var tømt for indbo, hvilket indklagede måtte afvise. De indklagede besluttede sig for tage tilbage til ejendommen og fjerne nogle af sælgers efterladte ting og bad samtidig sælgers børn om at få fjernet de sidste ting på den først kommende hverdag. Da flyttemændene ankom mandag morgen for at medtage sælgers efterladte indbo, var køber ankommet til ejendommen og havde flyttet nøglen, således at flyttemændene ikke kunne komme ind.

Indklagede har ikke opfordret sælger til at komme til ejendommen igen den 25. juni om eftermiddagen, men opfordrede derimod sælger til at få fjerne de sidste ting mandag formiddag, hvilket skete i sikker overbevisning om, at det var i klagers interesse.

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.

Det er tydeligt, at den upræcise formulering i købsaftalens pkt. 11 vedrørende købers dispositionsret har skabt forventninger hos klager, som ikke kunne indfries. Noget tyder endvidere på, at sælger heller ikke har været helt klar over betydningen af den indsatte dato. Indklagede fremfører da også, at det var intentionen, at overdragelsen skulle ske snarest muligt efter den 1. juni 2017.

Da intentionen var, at køber skulle have dispositionsret snarest efter den 1. juni 2017, burde indklagede have formuleret dette mere præcist i købsaftalen, herunder have indsat en specifik dato for, hvornår køber senest skulle have dispositionsret. Den upræcise formulering kan ikke anses som værende god rådgivning af sælger eller i dennes interesse. I dette tilfælde kostede den upræcise formulering sælger 25.000 kr. i forlig.

Sælger har overfor køber bekræftet, at indklagede efter overdragelsen oplyste sælger, hvor nøglen til ejendommen befandt sig, hvorefter sælger indfandt sig på ejendommen igen for at fjerne det sid-

ste indbo. Efter køber havde fået dispositionsret, burde indklagede ikke have indfundet sig på ejendommen igen og burde heller ikke have oplyst sælger om, hvor nøglen lå.

Samlet har indklagede EE udført et mangelfuldt mæglerarbejde og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tildeler på denne baggrund indklagede EE en advarsel.

Den ansvarlige ejendomsmægler på sagen var indklagede EE. Som sagen er oplyst, har indklagede BB og AAs adfærd og ageren i sagen ikke været i strid med bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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