Den 21. januar 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 453 – 18/03531

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved brev modtaget den 1. juni 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 god ejendomsmæglerskik ved bl.a. at have annonceret klagernes ejendom med den forkerte udbudspris i en lokal ugeavis.

Sagens omstændigheder:

Klagerne og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed indgik formidlingsaftale, dateret den 13. januar 2017, om salg af klagernes fritidsejendom beliggende [adresse 2], [by 2].

Af formidlingsaftalen fremgik bl.a., at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, og at ejendommen var værdiansat til en kontantpris på 1.545.000 kr., og at dette også var den aftale udbudspris. Af formidlingsaftalens punkt 5. fremgik det, at aftalen kunne opsiges af begge parter uden varsel.
Den 21. marts 2018 sendte klagerne en mail til den indklagede ejendomsmægler, hvor de bl.a. anførte:

"(...)
Efter telefonisk samtale dags dato er vi enige om at sætte prisen på vores fritidshus i [adresse 2], ned til 1 million og 395.000 kr.(...)"

Den 26. marts 2018 udkom [lokal ugeavis]. På siderne 24, 25 og 48 blev indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds annoncering bragt. På side 24 – sammen med 8 andre ejendomme – var klagernes ejendom afbilledet med en kontantpris på 1.545.000 kr. Det fremgår af sagen, at annoncesiderne var blevet fremsendt til [lokal ugeavis] den 20. marts 2018.

Den 28. marts 2018 havde klagerne og den indklagede ejendomsmægler en telefonsamtale på baggrund af annonceringen i [lokal ugeavis].

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagerne og anførte bl.a.:

"Jeg bekræfter hermed opsigelsen af samarbejdet (...)"

Den 29. marts 2018 sendte klagerne en mail til indehaver og ejendomsmægler EE:

"Vi sidder her skærtorsdag morgen og læser en mail fra ejendomsmægler CC, som han har sendt ved midnat og lyder således: Jeg bekræfter hermed opsigelsen af samarbejdet. Sommerhuset er slettet på salgslisten og på nettet.

Men en noget ophidset CC opsagde selv samarbejdet tidligere i aftes, da vi foreholdt ham, at der var kommet en annonce med en total forkert pris på vores hus i [lokal ugeavis]. Han replicerede, at han ikke har noget med annoncer at gøre, men sagde "Så stopper vi. S stopper vi. Jeg sletter jer på nettet". Det kunne han åbenbart godt finde ud af.

Han har brugt et år på uden at opnå noget som helst, hvorfor vi foranledigede, at han satte prisen 150.000 kr. ned her til påske. Men det opnåede vi så ikke.

(...)"

Det fremgår af sagen, at indehaver og ejendomsmægler EE samme dag videresendte mailen til indehaver og ejendomsmægler FF.

Den 31. marts 2018 sendte indehaver og ejendomsmægler FF en mail til klagerne:

"Jeg har fået en mail fra CC hvor han informerer mig om, at I og han har haft en "telefonisk kontrovers" vedr. en manglende tilrettelse af prisen i [lokal ugeavis].

Prisen på sommerhuset var tilrettet på nettet og i butikken, MEN naturligvis ikke i avisen, da deadline for indlevering til avisen var før den aftalte prisnedsættelse. Dette umuliggør naturligvis, at prisen på sommerhuset var tilrettet i Påskeudgaven af [lokal ugeavis].

Under telefonsamtalen er det åbenbart på det foreliggende grundlag og på baggrund af samtalens karakter blevet aftalt, at vi skulle stoppe salgsarbejdet.

Bryder mig ikke om citat: Det kunne han åbenbart godt finde ud af" .... CC er en på alle måder yderst vellidt person, kollega og kompetent ejendomsmægler, som jeg sætter meget stor pris på.

CC holder ferie i disse dage, så jeg har ikke mulighed for at uddybe sagen yderligere.
Vi beklager naturligvis, at vi ikke har opnået et salgsmæssigt resultat for jer."

Den 12. april 2018 sendte klagerne en mail til GG, sagsbehandler hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Mange tak for dit venlige brev af 3. april med diverse papirer og nøgle til huset på [adresse 2]. Du spørger os, om der er spørgsmål eller andet, du kan hjælpe med. Det er der faktisk.

Kunne du venligst give os adressen på [ejendomsformidlingsvirksomhed] i København, så vi kan få anbefalet en anden [ejendomsformidlingsvirksomhed], der kan hjælpe os ud af den suppedas, som CC har sat os i. Samtidig vil vi også indgive den første officielle klage over CC's særdeles uprofessionelle behandling af os gennem året, der er gået."

Det fremgår af sagen, at klagernes mail af 12. april 2018, blev videresendt til indehaver og ejendomsmægler FF den 13. april 2018.

Samme dag sendte FF en mail til klagerne, som svar på deres mail af 12. april 2018:

"Først of fremmest selv tak for returneringen af de respektive bilag samt nøglen til sommerhuset i [adresse 2].

Der er ingen hemmelighedskræmmeri omkring kontaktoplysningerne til [ejendomsformidlingsvirksomhed], disse oplysninger kan meget nemt findes på nettet.

Mht. til øvrige [ejendomsformidlingsvirksomhed] kan jeg anbefale mine kolleger i [by 1, 2 og 3] som er de tre forretninger der fysisk er beliggende nærmest [adresse 2], når jeg tager min forretning ud af "ligningen". Det der vil ske ved at kontakte [ejendomsformidlingsvirksomhed] er, at jeg af [ejendomsformidlingsvirksomhed] vil blive bedt om at kontakte jer for afklaring af problematikken.

Nu kan jeg læse i fremsendte mail, at jeres påståede uprofessionelle behandling fra CC' s side nu har udviklet til hele perioden I har haft huset til salg hos DD og ikke kun i forbindelse med formidlingsopdragets ophør. Dette beklager jeg naturligvis på det dybeste, hvis det er jeres opfattelse. Med sådan en oplevelse, havde været ønskværdigt, at I havde kontaktet undertegnede som ansvarshavende indehave langt tidligere i processen.

Hvis det havde været tilfældet, havde jeg haft mulighed for at lytte til jeres frustrationer og i den forbindelse forsøgt at finde løsninger herpå.

Mit tilbud om et møde med jer står fortsat ved magt, så vi sammen kan snakke sagen igennem."

Den 14. april 2018 havde klagerne og FF en kort mailkorrespondance om et møde, men uden at der blev fastlagt en dato.

I maj 2018 sendte klagerne en i hovedtræk enslydende klage til [ejendomsformidlingsvirksomhed].

Den 6. juli 2018 besvarede chefjurist HH klagerenes henvendelse og beklagede situationen men afviste klagen med begrundelsen at de indklagede havde gjort, hvad der var muligt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de indklagede har handlet uprofessionelt overfor klagerne i forbindelse med, at klagernes ejendom i den lokale ugeavis blev annonceret med den forkerte udbudspris. Indklagede har handlet groft i strid med sine forpligtelser ved at indrykke en forkert annonce og efterfølgende ikke ville stå ved det.

Endvidere har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ved indehaveren ageret uprofessionelt, efter at klagerne var blevet opsagt af den indklagede ejendomsmægler.

Efter 1 år med én fremvisning rettede klagerne et par uger før påske henvendelse til indklagede ejendomsmægler. Indklagede mente, at klagerne måtte "bide i det sure æble" og acceptere en prisnedsættelse. Det blev aftalt mellem klagerne og indklagede ejendomsmægler, at udbudsprisen på klagernes ejendom skulle sættes ned til 1.395.000 kr.

Klagerne kunne imidlertid konstatere, dagen før skærtorsdag 2018, at klagernes ejendom i den lokale ugeavis, blev annonceret med den oprindelige udbudspris på 1.545.000 kr. Klagerne kontaktede derfor den indklagede ejendomsmægler telefonisk samme dag og forelagde ham situationen. Indklagede svarede, at han ikke havde noget at gøre med annoncering.

Klagerne foreholdt ham herefter, at han tidligere havde givet udtryk for, at klagerne kun måtte have kontakt med ham i forbindelse med formidlingen af klagernes ejendom. Som reaktion herpå svarede indklagede, at salgsarbejdet skulle stoppe og at klagernes ejendom ville blive fjernet fra internettet.

Efterfølgende rettede klagerne henvendelse til de to indehavere af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, hvoraf kun én, FF, svarede dem.

I forhold til de indklagedes bemærkninger, bestrides det, at der var tale om en gensidig aftale om at stoppe salgsarbejdet. Klagerne blev "fyret" af den indklagede ejendomsmægler. Det anerkendes ikke, at det ikke var muligt, at få ændret annonceringen i ugebladet.

Klagerne har begge mange års kendskab til dagspressens håndtering af annoncering. Det fastholdes at klagerne af indklagede ejendomsmægler blev oplyst, at de kun måtte rette henvendelse til ham.

Indklagede

Indehaver og ejendomsmægler FF har svaret i sagen på vegne af indklagede ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD.

Det er rigtig, at der i forbindelse med en telefonsamtale den 28. marts 2018 om aftenen mellem klager og indklagede ejendomsmægler blev aftalt, at salgsarbejdet skulle stoppes af DD, hvilket bekræftes af indklagede ejendomsmæglers mail til klagerne den 28. marts 2018.
Samtalen udsprang af, at klagernes ejendom var blevet annonceret i [lokal ugeavis] med den oprindelige kontantpris på 1.545.000 kr. Prisen på ejendom var blevet nedsat til 1.395.000,00 kr. den 21. marts 2018 og blev dagen efter tilrettet på internettet og vinduesudstillinger.

Årsagen til at den forkerte pris blev annonceret i [lokal ugeavis] var, at indklagedes påskeannonce i [lokal ugeavis] blev sendt til avisen mandag den 20. marts 2018 pga. ændrede deadlines til avisen i påskeugen. I denne annonce blev klagernes ejendom medtaget, naturligvis nok, til den oprindelige udbudspris fra før prisreduktionen, da der på afsendelsestidspunktet til [lokal ugeavis] ikke havde været tale om nedsættelse af udbudsprisen.

Indklagede ejendomsmægler CC var ikke informeret om, at klagernes ejendom var en del af annoncen, som skulle bringes i påskeudgaven af [lokal ugeavis]. Al annoncering, planlægning heraf m.m. forestås af vores markedsføringsansvarlige. I den perfekte verden, havde indklagede skrevet til klager, at prisen på huset ville blive rettet på nettet den 22. marts 2018 samtidig med vinduesopstillinger m.m., men at det ikke var mulig, at nå at få ejendommen med i [lokal ugeavis] til den tilrettede pris.

På alle sager i DD er tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler som på nærværende sag var indklagede ejendomsmægler CC. På trods af, at der er en ansvarlig ejendomsmægler på sagerne, arbejder alle medarbejdere og indehavere i forretningen med sagerne over for såvel købere som sælgere. Det er ganske utænkeligt, at klagerne har fået "påskrevet" af indklagede ejendomsmægler, at de alene måtte have kontakt med ham i salgsperioden. Det er på ingen måde kutyme.

Indklagede vil afstå fra, at kommentere på de til dels personlige angreb, der fremgår af flere af skrivelserne fra klagerne til indklagede. Indklagede vil blot konstatere, at der på intet tidspunkt før den 28. marts 2018 har været skyggen af negativ kontakt mellem klagerne og indklagede. Der har været holdt flere møder mellem klagerne og indklagede ejendomsmægler. Indklagede vil endvidere afstå fra, at kommentere på klagernes kendskab til dagspressen, men fastholde, at indklagede er fuldt ud er bekendt med, hvilke muligheder, indklagede har hos lokalavisen, da det er indklagedes primære annoncesamarbejdspartner for så vidt angår avisannoncering.

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.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Den ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret for alle opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Det lægges til grund, at annoncen bragt i [lokal ugeavis] den 26. marts 2018 blev sendt til avisen den 20. marts 2018, hvilket var dagen før, at klagerne og indklagede, den 21. marts 2018, aftalte reduktionen af kontantprisen på klagernes ejendom.

Det vil som udgangspunkt være i strid med god ejendomsmæglerskik at annoncere en ejendom med forkerte og/eller misvisende oplysninger.

I det konkrete tilfælde, finder nævnet imidlertid, at der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet annoncen på tidspunktet for aftalen om prisreduktionen allerede var sendt til avisen. Nævnet afstår fra, at vurdere om indklagede havde muligheden for at få ændret i annoncen.

Som den ansvarlige ejendomsmægler burde indklagede ejendomsmægler CC have været opmærksom på, at klagernes ejendom ville blive annonceret kort efter at prisen var blevet ændret, og indklagede burde derfor have orienteret klagerne om, at ejendommen, hvis ikke annoncen var stoppet eller ændret, ville blive annonceret med den forkerte kontantpris. Nævnet finder dette kritisabelt, men indklagedes handlinger eller mangel på samme, således som sagen er oplyst, er ikke af sådan karakter at der er handlet strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller god ejendomsmæglerskik.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om indholdet af telefonsamtalen mellem klager og indklagede ejendomsmægler CC den 28. marts 2018. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført bevis for påstanden. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, om indklagede ejendomsmægler CC har handlet i strid med god ejendomsmæglersskik under parternes telefonsamtale den 28. marts 2018.

Nævnet finder endvidere, at der ikke er grundlag for at kritisere de indklagedes adfærd efter samarbejdets ophør.

Som følge heraf frifindes de indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 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