

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 539 – 20/08548

AA (repræsenteret ved BB)
mod
Ejendomsmægler CC (repræsenteret ved advokat DD)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. juli 2020 har BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler CC 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 ikke at have varetaget sin rådgivningspligt over for AA, herunder at have sikret sig, at AA var bekendt med omkostningerne ved at indgå formidlingsaftale med indklagede. Endvidere om god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved at have tvunget AA til at underskrive formidlingsaftalen uden, at indklagede havde talt med nærmeste pårørende BB. Klager omhandler endvidere, hvorvidt indklagede ved at have besøgt AA har overtrådt lov om besøg på plejecentre.

Indklagede har påstået sagen afvist. Subsidiært, at kun forhold fra den 19. juli 2020 skal indgå i nævnets pådømmelse og mere subsidiært at indklagede frifindes.

Sagens omstændigheder:

AA ejer ejendommen beliggende [ejendom 1]., [by 1] (herefter ejendommen). AA er beboer på [plejecenter].

BB har fremlagt kopi af mail af 12. juni 2020 fra plejecenterets forstander EE:

”Den 10. juni 2020 modtog (...) kommune et nyt påbud fra Styrelsen for Patientsikkerhed om at udstede restriktioner for besøgende til plejeboliger og aflastningspladser. Besøgsregler for plejeboliger lempes en anelse forhold til tidligere påbud. Påbuddet fastholder, at besøg i plejeboliger som hovedregel skal foregå udendørs. Det nye regelsæt giver dog beboere, der af sundhedsmæssige eller kognitive årsager ikke kan modtage besøg udendørs, mulighed for at få besøg inden døre af 1-2 faste pårørende, som beboeren selv udpeger. Tilladelse til indendørs besøg gives på baggrund af en konkret, individuel vurdering, der foretages af ledelsen på det enkelte sted. En uddybende beskrivelse af de nye besøgsregler kan læses på (...) kommunes hjemmeside (...)”

Af brev dateret den 25. juni 2020 adresseret til AA fra FF A/S signeret af indklagede ejendomsmægler fremgår:

”Kære AA.

Det fremgår af boligsiden.dk, at din lejlighed har været til salg i en længere periode. Måske er du tilfreds med din nuværende mægler, og så skal du blot se bort fra mit brev. Meget tyder dog på, at nye friske øjne, en ny energi og en ny måde at se tingene på, kombineret med en helt ny "indpakning", meget ofte skaber nyt liv i boligsalget.

Måske har vi allerede køberen til [ejendom 1].

Du kan selv – gratis og uforpligtende – prøve at matche din bolig med vores køberkartotek på [hjemmeside].

Størst mulig synlighed

Som kunde hos [landsdækkende ejendomsmæglerkæde] får du din lejlighed præsenteret på landets mest besøgte boligsite, nemlig [hjemmeside]. Samtidig anvender vi markedets mest avancerede digitale markedsføring – [markedsføringsværktøj], som har vundet guld ved Danish Digital Awards. Det er et kvalitetsstempel, der viser at [markedsføringsværktøj] lever op til sit navn.

Kunne du godt tænke dig at få pustet nyt liv i dit boligsalg og dermed få SOLGT, så tøv ikke med at kontakte mig. Du kan også booke en aftale på [hjemmeside]. Det er naturligvis gratis og uforpligtende.”

BB har fremlagt kopi af pjece dateret den 3. juli 2020, underskrevet af plejecenterets forstander EE:

”Kære beboere og pårørende

Det er nu igen blevet muligt for pårørende at komme på besøg, og vi glæder os til igen at kunne tage imod gæster både inde og ude.

FØLG RETNINGSLINJERNE

For at minimere risikoen for smitte og passe godt på beboerne er det vigtigt fortsat at følge retningslinjerne for god hygiejne og hensigtsmæssig adfærd under COVID-19.

RING PÅ

Derfor beder vi om, at I fortsat ringer på, når I kommer på besøg, eller på anden vis kontakter os, så vi kan fortælle jer om de forholdsregler, I som besøgende skal tage.

BÅDE INDE OG UDE

I bestemmer selv, om I vil være indendørs i beboerens egen bolig eller udendørs. Men hvis der er mulighed for det, anbefaler vi, at besøg foregår udendørs for at reducere risikoen for smitte. Hvis besøget sker indendørs, beder vi om, at I går direkte til boligen og undgår ophold i fællesarealerne.

BESØGENDE SKAL VÆRE SYGDOMS- OG SYMPTOMFRI

I må ikke komme på besøg, hvis I har symptomer på sygdom og/eller er testet positiv for COVID-19, og man skal være symptomfri i 48 timer før besøget. Vi følger fortsat myndighedernes anbefalinger og informerer igen, hvis der sker ændringer.

PÅ GENSYN - vi glæder os til at se jer. Men HUSK stadig god håndhygiejne og at holde afstand - samt at følge personalets anvisninger.”

Den 6. juli 2020 indgik AA og ejendomsformidlingsvirksomhed FF A/S formidlingsaftale om salg af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 7. juli 2020 udstedte GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] en faktura til AA på 8.554 kr. Det fremgår heraf, at fakturaen er sendt til BBs e-mail.

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Professionel fotograf, Opmåling/plantegn., Blå himmel, evt Mastefoto. samt professionel tekstforfatter	2.400,00	600,00	3.000,00
Administratorbesvarelse, anslået	4.000,00	1.000,00	5.000,00
Ejendomsdatabaser	123,20	30,80	154,00
E-dokumentation inkl. restgældsoplysninger og e-bolighandel	320,00	80,00	400,00
			8.554,00

Saldo os til gode:	kr.	8.554,00
--------------------	-----	----------

Samme dag har indklagede i en mail til plejecentrets forstander skrevet, at han havde forsøgt at kontakte hende vedrørende AA. Indklagede og forstanderen aftalte at ringe sammen den efterfølgende formiddag.

Den 16. juli 2020 anførte BB i en mail til indklagede:

"Jeg har mange gange forgæves prøvet at få fat på dig ang. salg af [ejendom 1], som jeg har erfaret fra GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] og min mor AA at I har overtaget salget af samt nøgler til lejligheden.

** Må indrømme jeg meget forundret over denne sag, da jeg ikke er blevet informeret om denne overdragelse og min mor har nu modtaget en regning fra GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] på næsten 10.000 kr for ophør af aftale, hvilket ikke er god stil fra jeres side. Min mor sidder på plejehjem med begynde demens så det er umiddelbart ikke en holdbar situation at I på denne måde kaprer kunder uden lige tjekke op på sagen om hvem der skal kontaktes hvilket GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] burde kunne have oplyst.*

** Det vigtigt for mig at forstå om der allerede er indgået lavet salgsaftale, hvilken pris og salær, dette skal fremsendes eller svares inden weelenden, såfremt dette ikke sendes må jeg komme forbi og hente nøglerne og aflyse salget indtil videre.*

Bemærk at min mor telefon ikke virker pt. så al kontakt og dialog skal gå via mig. (...)"

Den 17. juli 2020 kl. 10.18 anførte indklagede i en mail til BB:

"Jeg har her til morgen haft samtale med din mor, og indholdet af din mail har jeg forelagt hende. Du må forstå at jeg under ingen omstændigheder må eller kan drøfte personfølsomme oplysninger, hvilket også gør sig gældende her.

Du skal også forstå at jeg ikke kaprer kunder, idet jeg kontaktes af kunder, der ønsker min bistand og ekspertise, hvilket også har gjort sig gældende her.

Ved indgåelse af et kontraktligt forhold er det vigtigt for mig at opdragsgiver er den som de udgiver sig for at være og at de egenhændigt kan handle på egne vegne, hvilket jeg har sikret mig de nødvendige steder, at din mor også kunne.

Din mor og jeg har indgået en aftale for ca. 14 dage siden. Såfremt du ønsker at vide på hvilket grundlag denne er etableret, skal jeg bede dig rette henvendelse til din mor herom.

Såfremt den tidligere mægler på opgaven har sendt en regning på ydelser, som kan afregnes desuagtet at et salg ikke er effektueret, finder jeg det uhensigtsmæssigt at du tillægget det mig at

jeg har dårlig stil. Jeg kan jo ikke drages til ansvar for hvilken aftale der oprindeligt er lavet med den tidligere mægler.

Afslutningsvis kan jeg forsikre dig om at jeg nok skal passe godt din mor og hendes interesser ifm. salgsarbejdet af lejligheden.”

Samme dag kl. 10.36 anførte BB i en mail til indklagede:

”Det forstår jeg ikke da min mor mobil ikke virker, som hvordan har du kunne tale med hende? Herudover er alle forhold omkring bank og økonomiske forhold betalinger håndteret af mig, da jeg har fuldmagt hertil, så der kan ikke betales noget som helst uden at jeg understøtter hende. Sidste år var hun tæt på en dom grundet manglende betaling af postordre restances og RKI, så hun nu får en regning på 10.000 kr hun ikke kan betale er uetisk og ikke korrekt mægler adfærd. Min mor er på ingen måde egenhændigt i stand til disse ting, da også grunden til at hun er flyttet på plejehjem og jeg bistår hende omkring alt.

Jeg skal bede dig kontakte mig pr mobil i dag!, ellers må jeg gå videre til højere instanser for at få aflyst denne handel, flyttet salget til anden mægler og evt. medier.

Den kontrakt der er indgået GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] var også gennem [pengeinstitut] samt med deres rabat aftaler, som hun har selv har været med ind over.”

Samme dag kl. 15.17 anførte BB i en mail til indklagede:

”Jeg skal hermed på vegne af min mor AA pr. dags dato 17/07-2020 oplyse at hun har valgt at udnytte sin fortrydelsesret af indgået salgsaftale og samarbejde omkring salg af [ejendom 1], 1 1, 2900 [by 1].

Der i denne sag ikke draget korrekt omsorg og beskyttelse af en svag person, der opholder sig på plejehjem med 24 timers opsyn, i såfald ovenstående ikke imødekommedes vil sagen blive indberettet til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere omkring rådgivning og god skik i forbindelse med annullering af en allerede indgået eksisterende salgsaftale hos GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed], der har påført hende et økonomisk tab på 9000 kr, samt udeholdelse af pårørende til en person, der har demens, hvor der er søgt værgemål. Sagen vil blive overdraget til HH [anden ejendomsformidlingsvirksomhed], der vil stå for det praktiske i det videre forløb! Venligst bekræft modtagelsen af denne annullering.”

Den 18. juli 2020 anførte indklagede i en mail til BB:

”Salget af din mors lejlighed er med din mors viden i fuldt gang.

Vi har i en lille uge kørt køberkartotek, og sagen er officielt frigivet på internettet igår, og der er henvendelser med ønske om fremvisning og salgsmateriale.

Jeg har talt med din mor om indholdet af din(e) mail(s) og jeg skal på baggrund heraf udtrykkeligt bede dig lade være med at kontakte mig med laden som om at du handler på din mors vegne.”

Den 19. juli 2020 anførte BB i en mail til indklagede:

”Jeg skal hermed endnu engang bekræfte annullering pr 17/7-2020 med vedlagte fuldmagt, sagen skal fjernes omgående fra internet og andre salgskanaler.

Sagen vil blive indberettet til klagenævnet som allerede oplyst i forbindelse med misledende rådgivning og erstatning af vedlagte faktura fra GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed].

Al kommunikation skal gå gennem undertegnede og salget overdrages til HH [anden ejendomsformidlingsvirksomhed].”

Samme dag udstedte AA en fuldmagt til BB. Fuldmagten er underskrevet af AA og to vitterlighedsvidner. BB blev givet fuldmagt til:

” (...) at:

1.Pr. dagsdato: Stå for salg af min ejendom [ejendom 1], 1 1, 2900 [by 1], herunder al kommunikation, økonomiske, kontraktuelle og praktiske gøremål omkring salget.

2.Annullere formidlingsaftale indgået 6/7-2020 om salg af [ejendom 1], 1 1 [by 1] hos FF A/S sagsnr. (...) jf. standardbetingelser omkring 14 dages fortrydelsesret. Denne annullering er adviseret af fuldmagtshaver pr. mail 17/7-2020 til FF A/S og bekræftes hermed gennem denne fuldmagt.”

Samme dag blev sagen indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den 20. juli 2020 kl. 08.38 anførte indklagede i en mail til BB:

”Umiddelbart indeholder fuldmagten ikke de krav, der er til en gyldig fuldmagt.

Dernæst har salgsarbejdet været i gang siden din mor underskrev formidlingsaftale om salg for 14 dage siden Såfremt et salgsarbejde annulleres er det med omkostninger til følge i form af fotos, dokumenter og de ydelser vi har udført til dato.”

Samme dag kl. 10.45 anførte indklagede i en mail til BB:

”At der måtte påregnes omkostninger ifm udnyttelse af fortrydelsesret og at formkravene til Fuldmagtens overordnede udformning ikke måtte være korrekt jvf mail af idag trækkes hermed tilbage. Jeg vender tilbage senere efter interne drøftelser.”

Den 23. juli 2020 anførte indklagede i en mail til BB:

”Hermed en opsummering af sagen.

Jeg gjorde kontakten pr. telefon af din mor lørdag d. 4/7, hvor hun beder mig hjælpe hende med et salg af [ejendom 1].

Søndag d. 5/7 kl. 16.15 besøger jeg din mor på [plejecenter], hvor jeg får en kop kaffe samt nøgle til lejligheden.

Mandag d. 6/7 besigtiger jeg lejligheden, hvorefter jeg udarbejder mit salgsoplæg, som jeg præsenterer for din mor på [plejecenter].

Inden min præsentation vil jeg sikre mig at din mor er juridisk i stand til egenhændigt at indgå aftaler, hvilket jeg får bekræftet af såvel din mor som de ansatte på plejehjemmet. Under mit møde med din mor giver hun flere gange udtryk for, at hun ikke vil have at du involveres i hverken hendes økonomi eller salget af lejligheden. Senere samme dag er jeg igen forbi din mor med en kopi af aftalen samt salgsbudget og en tingbogsattest. Af sidstnævnte fremgår lån som hun giver udtryk for at hun intet kender til.

Tirsdag d. 7/7 kontakter du vores kontor og beder om at jeg skal kontakte dig. Jeg ringer til din mor og spørger hvorvidt hun ønsker at jeg skal ringe til dig. Hun fastholder stadig, at hun ikke vil have at du skal involveres, hvilket jeg respekterer og accepterer. Samme dag kontakter jeg GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] i [by 1] for at fortælle at jeg overtager salget, idet den indgåede formidlingsaftale er udløbet, og idet jeg har en underskrevet aftale med din mor. GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] siger at de gerne vil have at sælger kontakter dem for at sige ok til udlevering af nøgler. Jeg kan ikke få fat på din mor på telefon, og idet jeg alligevel er ude at køre, tager jeg forbi din mor og fortæller hende at hun skal kontakte GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] og sige ok, hvilket hun gør mens jeg er der.

I den følgende tid indhenter vi ejendommens dokumenter, bestiller fotograf med ønsket om digital styling af lejlighedens indre samt terrassearealet. Min assistent og jeg er også i lejligheden hvor vi laver lettere rengøring, fjerner uhensigtsmæssige ting, som vi gemmer i skabe, og i det hele taget gør vi lejligheden klar til fotografering.

Torsdag d. 16/7 ringer du til mig adskillige gange og du beder mig også kontakte dig pr. mail desuagtet at du er blevet informeret om at jeg er på ferie. Jeg kontakter din mor via plejehjemmets telefon, idet hendes egen telefon er i uorden og fortæller hende at du ihærdigt forsøger at komme i kontakt med mig. Endnu en gang beder hun mig om at lade være med at kontakte dig.

Fredag d. 17/7 skriver du til mig, at du på vegne af din mor hæver aftalen. Jeg kontakter atter din mor på plejehjemmets telefon for at høre om det skulle have sin rigtighed. Din mor fortæller mig at hun stiller sig uforstående herfor, idet hun er glad for vores samarbejde og dialog.

Søndag d. 19/7 modtager jeg fuldmagt hvoraf fremgår at din mor angiveligt giver dig fuldmagt til bl.a. at opsiges aftalen. Set i lyset af ovenstående kontakter jeg igen din mor, som denne gang ikke ønsker at tale med mig, hvorfor jeg konkluderer at vi straks stopper salgsarbejdet på trods af at vi allerede har afholdt udgifter forbundet hermed.”

Parternes bemærkninger:

Klager

BB har vedrørende indklagedes påstand og subsidiære påstand anført, at det ikke er korrekt når indklagede anfører, at BB er at betragte som BB. Klagen er indgivet med udgangspunkt i fuldmagten fra AA. Fuldmagten giver BB mulighed for at hjælpe AA med at indsende og håndtere klagen over indklagede.

BB har til støtte for klagen bl.a. anført, at han har haft til opgave at hjælpe sin mor, AA, med at sælge ejendommen. Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i forbindelse med rådgivningen af AA og i forbindelse med annulleringen af en allerede indgået formidlingsaftale om salg af ejendommen med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed]. Som følge af indklagedes ageren, er AA blevet på en udgift på 8.554 kr. På intet tidspunkt i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen, har indklagede rådgivet om, at det ville koste 8.554 kr. at træde ud af den indgåede aftale med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed].

Indklagede har ikke draget omsorg for en svag person, der bor sig på plejecenter med 24 timers opsyn. I forbindelse med aftaleindgåelsen har indklagede bevidst fravalgt at informere AAs eneste pårørende. BB kan ikke genkende, at AA skulle være åndsfrisk nok til at have forstået forløbet om indgåelsen af formidlingsaftalen. Indklagede opfordres derfor til, at fremlægge bevis for, at plejepersonalet har givet en lægefaglig diagnose om AAs åndsfriskhed.

Formidlingsaftalen er indgået hjemme ved AA på plejecenteret. Indklagede har besøgt AA på plejecenteret, uagtet at der var besøgsrestriktioner som følge af COVID-19 epidemien. Indklagede har derved overtrådt disse besøgsrestriktioner. Indklagede har besøgt AA den 5. og 6. juli 2020 uden at melde ankomst til plejepersonalet og den 7. juli 2020, hvor besøget blev meldt ved ankomsten. I den periode, var det alene pårørende, som kunne besøge beboere på plejecenteret. BB har haft kontakt med gruppeleder på plejecenteret, JJ, som ikke kender til nogen konkret henvendelse om AAs sundhedsmæssige tilstand eller registrerede besøg.

Efter at BB blev opmærksom på formidlingsaftalen mellem AA og FF A/S, blev indklagede forsøgt kontaktet telefonisk mange gange. BB blev fra GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] gjort opmærksom på, at indklagede havde hentet nøglerne til ejendommen. BB kom i kontakt med indklagede via e-mail. Indklagede ønskede ikke at drøfte formidlingsaftalen med ham. Indklagede henviste flere gange til at have drøftet BBs henvendelser med AA. BB stiller sig uforstående over dette, da AAs mobiltelefon ikke virkede på de påståede tidspunkter.

Formidlingen af ejendommen blev givet videre til HH [anden ejendomsformidlingsvirksomhed]. Efter samråd med den nye ejendomsmægler, blev det besluttet at benytte fortrydelsesretten over den formidlingsaftale, som blev indgået den 6. juli 2020.

Advokat II blev kontaktet via kommunen for at hjælpe BB som eneste pårørende med at flytte AA og underskrive plejehjemskontrakt, da BB var bortrejst i den periode. BB stiller sig uforstående over, hvis advokat II har angivet sig som en slags ”værg advokat” for AA. Den information, som Advokat II angiveligt har videregivet til indklagede, er grove – nærmest injurierende – påstande uden konkret bevis og helt uetisk at bringe ind i sagen. BB besidder en økonomiskfuldmagt i henhold til AAs pengeinstitut. En fuldmagt, som AA har indvilget til. AA er ikke selv i stand til at betale regninger eller gøre anden bankforretning.

Indklagede

Indklagede har principalt påstået sagen afvist. Subsidiært, at kun forhold fra den 19. juli 2020 skal indgå i nævnets pådømmelse og mere subsidiært at indklagede frifindes.

Til støtte for indklagedes påstand og subsidiære påstand, har indklagede bl.a. anført, at fuldmagten af 19. juli 2020 ikke omfatter at kunne indgive klage over indklagede på AAs vegne. Fuldmagtens ordlyd omfatter ikke klageadgang, med ”al omkring ejendomsalg”. Klagen er alene baseret på BBs opfattelse af sagen. Det er ikke AAs opfattelse af forløbet, der er gengivet i klagen. Sagen skal afvises, da BB ikke besidder fuldmagt til at klage og ikke selv har en tilstrækkelig retlig interesse i sagen. Såfremt Disciplinærnævnet måtte finde, at BB besidder klageberettigelse herunder, at det er indeholdt i fuldmagten, er det alene forhold fra den 19. juli 2020, som skal indgå i nævnets pådømmelse.

Til støtte for den mere subsidiære påstand, har indklagede bl.a. anført, at AA tog telefonisk kontakt til indklagede med henblik på formidling af ejendommen. AA ringede flere gange til indklagede den

4. juli 2020. AA bad indklagede sælge ejendommen. Det blev aftalt, at indklagede skulle komme forbi på plejecenteret til et møde den næste dag.

På mødet den næste dag, oplyste AA, at hendes henvendelse til indklagede skyldtes det af BB fremlagte brev fra indklagede af 25. juni 2020. AA oplyste herudover, at formidlingsaftalen med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] var udløbet, hvilket også stemmer overens med liggetiden på ejendommen. AA ønskede en ny ejendomsmægler på salget. Endvidere oplyste AA, at indklagede ikke skulle kontakte hendes søn BB. Dette begrundede hun blandt andet med, at der var optaget lån i hendes ejendom uden hendes vidende og hun gjorde gældende, at hendes søn havde adgang til hendes konto og nemid, hvilket gjorde hende utryg.

AA udtrådte ikke af formidlingsaftalen med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed]. Formidlingsaftalen var udløbet, og AA ønskede en ny ejendomsmægler. Indklagede har ikke en forpligtelse til at gennemgå en sælgers tidligere formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler, herunder oplyse en sælger om potentielle udgifter ved ikke at forlænge formidlingsaftalen med den anden ejendomsmægler. Indklagede måtte antage, at AA var afklaret med eventuelle omkostninger ved ikke at forlænge formidlingsaftalen med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed]. Der er ikke tale om mangelfuld rådgivning og der kan ikke på anden vis klandres indklagede, at denne ikke gennemlæste AAs formidlingsaftale med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] og oplyste hende om omkostningerne ved ikke at forlænge formidlingsaftalen.

Den 6. juli 2020 kom indklagede på ny forbi AA på plejehjemmet med henblik på gennemgang af formidlingsaftalen og underskrift. Indklagede gennemgik formidlingsaftalen og salgsbudgettet med AA, som uden problemer forstod dokumenternes indhold.

Som erfaren ejendomsmægler har indklagede i mange tilfælde skulle forholde sig til en sælgers åndsfriskhed. Indklagede har på intet tidspunkt været i tvivl om, og gjorde alt for at sikre, at AA under hele forløbet fra hun tog kontakt til indklagede og til hendes underskrift på formidlingsaftalen har været klar over processen. AA oplyste desuden, at ingen andre havde fuldmagt til at repræsentere hende. Dette understøttes af, at indklagede forinden forhørte sig hos plejepersonalet på plejehjemmet, om AA var ligeså åndsfrisk, som hun gav udtryk for og ikke havde en repræsentant af hendes økonomiske anliggende. Begge forhold blev bekræftet. Indklagede havde derfor ikke anledning til at kontakte klager eller eventuelt andre til at bistå hende. Indklagede har ikke en forpligtelse til at skaffe lægelige eller kliniske dokumenter endside dokumentation fra plejepersonale herom. Indklagede har som en ekstra kontrolforanstaltning forhørt sig hos plejepersonalet, der var på arbejde den 6. juli 2020 og som bekendt tillige drøftede det med AAs bistandsadvokat (advokat II), der hjalp AA med alt det praktiske og juridiske forbindelse med flytning fra ejendommen på [ejendom 1] og til plejehjemmet. I forhold til sidstnævnte blev indklagede bekræftet i, at AA kunne handle på egne vegne vedrørende juridiske forhold. Dette fandt i øvrigt sted den 7. juli 2020. Indklagede havde tillige en telefonsamtale med forstander på plejehjemmet, EE, den 8. juli 2020, hvor det også blev bekræftet, at AA selv var i stand til at indgå juridiske aftaler og at ingen andre havde fuldmagt hertil på hendes vegne.

I forhold til indklagedes besøg på plejehjemmet understreges det, at der ikke var besøgsforbud. De retningslinjer, som fremgår af det af klager fremlagte "genåbningsbrev" af 3. juli 2020 er nøje efterlevet. Under hvert besøg har indklagede afsprittet hænder og påført sig handsker med personalets hjælp. Under møderne har der været holdt afstand på flere meter. I genåbningsbrevet omtales ikke nære pårørende, men alene pårørende. Indklagede har overholdt alle regler i den sammenhæng. Det er ikke korrekt, at indklagede ikke har talt i mobiltelefon med AA. Hver gang han skulle besøge AA

på plejehjemmet, meldte han sin ankomst på forhånd, bortset fra en enkelt gang den 7. juli 2020, hvor indklagede henvendte sig til personalet og spurgte, om han måtte besøge AA, da han ikke kunne komme i telefonisk kontakt med hende.

Den 7. juli 2020 blev indklagede kontaktet telefonisk af Advokat II, som er værgadvokat i området. Advokat II havde hjulpet AA i forbindelse med juridiske forhold, da hun skulle flytte fra [ejendom 1] og på Plejehjemmet. Hun ville høre, hvad der skete med salget af AAs lejlighed, idet plejehjemmet havde kontaktet hende og oplyst, at den måske var ved at være solgt. Advokat II understregede, at hun ikke var værg for AA, men alligevel ønskede at kontakte indklagede, idet plejehjemmet havde kontaktet hende. Indklagede blev i øvrigt bekræftet i, at AA efter Advokat IIs bedste overbevisning var fuldt ud i stand til at træffe egne juridisk bindende beslutninger. Advokat II fortalte flere historier om AAs forhold til sin søn, herunder historien om de forskellige lån i ejendommen, som var optaget uden AAs viden. Indklagede gjorde rede for hvad status var efter dennes første kontakt med AA og frem til nu. Advokat II refererede til sin samtaler med AA, herunder AAs underen over et kreditfor- eningslån med en hovedstol på kr. 2.000.000,- optaget i 2016.

Det gøres gældende, at AA selv rettede henvendelse til indklagede for at få solgt sin ejendom, hvilket heller ikke er bestridt. AA var selv i stand til at forstå processen fra hun henvendte sig til indklagede og til formidlingsaftalen blev underskrevet. Dette understøttes af, at hun havde haft en formidlings- aftale med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] om salget af lejligheden, der netop var ud- løbet. AA bad indklagede om ikke at tage kontakt til BB, hvilket indklagede naturligvis respekterede. Hver gang BB rettede henvendelse til indklagede, kontaktede indklagede AA, der hver gang oplyste, at BB ikke skulle med ind over salget. Plejepersonalet på plejehjemmet bekræftede, at AA var ligeså åndsfrisk, som hun gav udtryk for og ikke havde en repræsentant i sine økonomiske anliggender,

AA oplyste, at formidlingsaftalen med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] var udløbet, og at hun følgelig kunne indgå en ny formidlingsaftale med indklagede. Ifølge den fremlagte faktura fra GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] har hun skullet betale for diverse dokumentationsom- kostninger (administratorbesvarelse, ejendomsdatarapport og restgældsoplysninger) samt for foto. Det er ganske normalt blandt DE's ejendomsmæglere, at sælger skal betale for disse ydelser, når en formidlingsaftale udløber. Havde formidlingsaftalen været opsagt, ville AA skulle have haft betalt for ydelser frem til ophøret jf. DE's standardbestemmelser.

Det gøres gældende, at BB ikke havde krav på at blive kontaktet eller blive orienteret om formid- lingsaftalens indgåelse. BB havde ingen fuldmagt til at repræsentere AA, som kunne repræsentere sig selv fra formidlingsaftalens indgåelse og frem til den 19. juli 2020. Først fra dette tidspunkt kunne repræsentere AA. Som det fremgår af fremlagte mails fra BB påstod BB i mail af 17. juli 2020, at han allerede havde fuldmagt til at repræsentere AA, men det var ikke korrekt. Indklagede kontaktede AA, der oplyste, at hun ikke havde givet BB fuldmagt til at stoppe salgsarbejdet, og at hun var helt uforstående over indholdet af hendes søns henvendelse. Hun var glad for samarbejdet, som hun øn- skede skulle fortsætte. Det er først ved fuldmagt af 19. juli 2020, at BB overfor indklagede fremviste en gyldig fuldmagt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Indklagede har gjort gældende, at BBs klage skal afvises, da han ikke besidder tilstrækkeligt retlig interesse.

BB har gjort gældende, at klagen er indgivet på vegne af AA. BB har anført at han besidder fuldmagt til at indbringe sagen for nævnet.

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår.

Ifølge forvaltningslovens § 8, stk. 1, 1. pkt., kan den, der er part i en sag, på ethvert tidspunkt af sagens behandling lade sig repræsentere eller bistå af andre. At lade sig repræsentere betyder, at en anden person træder i éns sted.

Nævnet lægger henset til ordlyden af punkt 1 i den af AA udstedte fuldmagt af 19. juli 2020 til grund, at BB er givet fuldmagt til varetage AAs interesser i forbindelse med salget af ejendommen, herunder varetage ”*al kommunikation, økonomiske, kontraktuelle og praktiske gøremål omkring salget*”. Nævnet finder, at denne varetagelse af salget omfatter, at fuldmagthaveren i alle aspekter, herunder eventuelle tvister mellem AA og indklagede, kan repræsentere AA og derved på vegne af AA indbringe denne sag for Disciplinærnævnet. Som følge heraf er BB trådt i stedet for AA. Fuldmagten indeholder derved, at BB kan indgive en klage over det samlede forløb.

Indklagedes påstand om afvisning, og subsidiære påstand om, at nævnet alene skal behandle forhold fra og med fuldmagtens udstedelse tages ikke til følge. På denne baggrund realitetsbehandler Disciplinærnævnet klagen.

Ad realiteten

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.

Disciplinærnævnet har ikke fået forelagt formidlingsaftalen indgået mellem AA og GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed], hvorfor der er uklarhed om, hvornår denne aftale er udløbet. Det lægges imidlertid til grund, at formidlingsaftalen mellem GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] og AA var udløbet, ved indgåelsen af formidlingsaftalen af 6. juli 2020, som også oplyst af indklagede. Nævnet har herved lagt vægt på, at den af GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] udstedte faktura alene ses at omhandle dokumentationsomkostninger og udgift til fotograf og opmåling, og at en opsigelse havde medført en højere opkrævning.

Der eksisterer ikke et generelt krav om, at en ejendomsmægler nærmere undersøger, om forbrugeren allerede er bundet af en formidlingsaftale. Er eller bør ejendomsmægleren være bekendt med, at forbrugeren allerede har indgået en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler, skal der imidlertid, i overensstemmelse med § 24, stk. 2 og § 25 oplyses og rådgives om risikoen for, at flere formidlingsaftaler kan medføre, at forbrugeren skal betale mere end ét vederlag ved salg af ejendommen.

Da nævnet har lagt til grund, at formidlingsaftalen mellem AA og GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] var udløbet inden indgåelsen af formidlingsaftalen den 6. juli 2020 mellem AA og FF A/S, havde indklagede således ikke pligt til at rådgive AA om, at der var eventuelle udgifter forbundet

med ophøret af samarbejdet med GG [anden ejendomsformidlingsvirksomhed], idet disse udgifter ikke findes at være pålagt AA som en konsekvens af hverken indklagedes ageren eller formidlingsaftalen af 6. juli 2020.

BB har gjort gældende, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have kontaktet ham, inden formidlingsaftalen med AA blev indgået. Da der ikke for nævnet er fremlagt en fuldmagt eller på anden vis en dokumentation for, at BB skulle inddrages forud for indgåelsen af en formidlingsaftale, finder nævnet ikke, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Nævnet kan ikke tillægge parternes oplysninger om AAs ”åndsfriskhed” betydning, i det vurderingen heraf, ikke kan afklares inden for de rammer, som forudsættes ved en nævnsbehandling, herunder at sagerne afgøres på skriftlig grundlag.

Parterne har givet modstridende oplysninger om indklagedes besøg på det plejecenter, hvor AA er beboer. Nævnet finder, at spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har forbrudt sig mod besøgsreglerne på det foreliggende grundlag ikke egner sig til nævnsbehandling. De af parterne fremlagte oplysninger er så modstridende og uklare, at spørgsmålet ikke kan afklares inden for de rammer, som forudsættes ved en nævnsbehandling, herunder at sagerne afgøres på skriftlig grundlag.

Indklagede findes således ikke at have overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor han frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, 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