

Den 27. september 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 557 – 20/12686

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler DD
og
ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS (CVR-nr. ...)

truffet følgende

BESLUTNING

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 5. november 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Sagens omstændigheder:

Af klageskrivelsen fremgår:

"Vi har i mange år boet [adresse 1], [by 1], hvor vi havde [by 1]s flotteste udsigt over (...) Fjord. Vi siger til ejendomsmægler DD og CC, at vi ikke vil sælge før vi har et andet hus, ejendomsmægleren havde lige det rigtige så det starter vi med at købe [adresse 2], [by 1] til overtagelse 1/8 2019. Der kom nogle stykker for at kigge på vores hus blandt andet nogle naboer længere oppe af vejen. CC kommer med et stykke papir vi skriver under på at gå 200.000,- kr. ned med prisen, han siger vi kan altid sælge til en anden, hvis der kommer en der vil give mere, der kommer en læge der ville give ca. det samme, men tidspunktet var bedre, fordi vi kunne tage penge fra den ene handel til den anden uden at låne, vi skriver papir med lægen i EE ApS en torsdag aften, vi havde solgt, mandag morgen bliver vi ringet op af ejendomsmægleren, vi kunne ikke sælge til ham vi havde solgt til de unge mennesker, det vidste ejendomsmægleren ikke. CC var 24 år og den første gang han kom ikke færdig som ejendomsmægler. DD så vi ikke mere til. CC var jo også blevet mægler for de unge mennesker han prøvede længe at sælge deres hus men måtte opgive. Hvordan kan en ejendomsmægler være både købers og sælgers mand vi skulle jo betale ham ikke de unge mennesker. Vi kunne nu i så mange måneder tvunget til at låne penge for at betale [adresse 2]. 1/11 får vi vores penge fra [adresse 1]. Ca. 1 uge (måske 2) efter ringer mægler DD til min mand som er 80 år og siger til ham vil du have dit hus igen, min mand forstod det ikke, hvad der nu var galt, ejendomsmægleren siger de vil hæve handlen, vi skal skaffe 5,6 mill. for at betale FF tilbage, derefter skal vi sælge det igen til GG [adresse 3] [by 1], han køber og sælger huse, jeg havde jo tidlig i forløbet sagt til CC at jeg vidste han ville købe vores på grund af udsigten. Vi skulle nogle dage til Tyskland, da var CC henne og vise vores hus til GG det var langt henne i efteråret vi skulle slå alarmen fra. Vi

turde ikke det var jo rigtig mange penge, hvis noget nu gik galt igen. GG ville betale 6 mill. for huset.”

Klager har som bilag til klageskrivelsen af 5. november 2020 bl.a. fremlagt kopi af formidlingsaftale indgået mellem klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 18. marts 2019. Formidlingsaftalen omhandler salget af ejendommen [adresse 1], [by 1]. Af aftalen følger bl.a., at indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Endvidere har klager fremlagt et tillæg af 18. juni 2019 til en købsaftale indgået mellem klager og FF og HH. Klager har ikke fremlagt en kopi af den oprindelige købsaftale. Af tillægget fremgår: *”Det er Imellem køber og sælger aftalt at kontantprisen for ejendommen ændres fra 5.800.000 DKK til 5.600.000 DKK. Det er endvidere aftalt at køberne af nærværende ejendom nedsætter prisen på deres nuværende ejendom med samme beløb, 200.000 DKK.”*

Klager har desuden fremlagt et yderligere tillæg af 18. juli 2019 til købsaftalen, hvoraf det fremgår: *”Det er imellem køber og sælger aftalt at overtagelsesdagen for ejendommen fastsættes til d. 1. november 2019.”*

Den 16. november 2020 har Disciplinærnævnets sekretariat rettet henvendelse til klager. Sekretariatet anmodede klager om at præcisere hvem, som ønskedes indbragt for nævnet. Endvidere anmodedes klager om at fremsende for klagen relevante bilag.

I en supplerende klageskrivelse af 27. november 2020 har klager anført:

”Vedrørende DD ham ser vi kun jeg tror 3 gange, da de kommer for at få vores hus på [adresse 1] i kommission og derefter da han viser os vores nye hus og derefter da vi skriver under på købet oppe på [adresse 2] jeg tror den 26. marts.

Lige inden vi skal af med vores hus på [adresse 1] ringer DD for at sige hvorfor vi ikke har svaret på deres tilfredsundersøgelse. Vi ville ikke skade CC derfor. Derefter hører vi fra ham igen telefonisk da han vil løfte salget af vores hus min mand forstod ingenting jeg græd i telefonen. Vi kunne ikke lide FF. han stod og grinte mig lige op i ansigtet og sagde vi fik det meget billigt vi havde en købsrådgiver på. Det er ikke et hus jeg sælger det er mit hjem. Så jo jeg syntes nok DD burde have hjulpet CC. DD er en gammel kendt ejendomsmægler. CC var blank.

Jeg synes at DD burde have stoppet CC, så det er i høj grad også hans skyld.”

Den 16. december 2020 har Disciplinærnævnets sekretariat igen rettet henvendelse til klager, med opfordring om, at fremlægge for klagen relevante bilag. Herudover blev klager anmodet om at præcisere klagen nærmere, da det for sekretariatet var uklart, hvad klager ønskede, at Disciplinærnævnet skulle tage stilling til, i det i klagen beskrevne sagsforløb.

Den 22. december 2020 har sekretariatet telefonisk vejledt klager i forlængelse af sekretariatets brev af 16. december 2020.

I en supplerende klageskrivelse af 8. januar 2021 har klager anført:

”CC er pludselig ejendomsmægler for dem der ville købe vores hus, han kommer med en lille seddel han har skrevet i hånden, vi skulle gå 200.000,- kr. ned med prisen og FF ligeså, jeg

spørger CC om der er en risiko for os ved det, han siger nej. Kommer der en der byder mere sælger vi til dem. CC og os vidste ikke at det var et salg. Der kommer så en læge som havde en ejerlejlighed i bølgen han ville sådan set ikke give mere men tidspunktet var bedre, vi skriver papir med ham oppe i EE ApS der er ingen tvivl om, at vi der sælger, vi ville få 5 uger så skulle vi være ude. CC var i gang med at sælge lægens lejlighed det var en torsdag aften, mandag morgen ringer ejendomsmægleren vi kunne ikke sælge til lægen vi havde solgt til FF, det vidste CC ikke.

Jeg havde flere gange sagt til CC han skulle kontakte GG, [adresse 3], [by 1], han havde købt flere huse på vores vej jeg har kun hørt godt om de handler. Dette var CC ikke interesseret i jeg kunne mærke han gik efter at sælge vores hus til nogen som også havde noget at sælge.

Vi skulle være ude af vores hus 1/11-19 i hele efteråret er CC flov og gemmer sig, men ca. sidst i september – måske først i oktober viser han vores hus til GG, vi skulle en uge til Tyskland – han beder mig slå alarmen fra, men vi hører ingenting vi flytter 1/11-19 får 5,6 mill for huset ca 14 dage efter – ca 1 uge måske 14 dage senere ringer DD og siger ganske # vil du gave dit hus igen så skal du lige komme med 5,6 mill og tilbage betale dem til FF derefter skulle vi sælge til GG for 6 mill. kr. Jeg hørte bare de mange penge vi skulle skaffe, jeg turde ikke det hele havde jo været kaos, så jeg græd med røret på og siden har vi ikke hørt fra nogen af mæglerne.”

I yderligere en supplerende klageskrivelse af 12. januar 2021 har klager bl.a. anført:

”Min klage er:

1. CC bliver ejendomsmægler for dem der kom for at købe vores hus først FF derefter lægen der boede i bølgen
2. CC kommer ned til os med en håndskreven lille seddel underskrevet af FF han går 200.000,- ned med prisen for hans hus og vi skriver under på at vi gør det samme, der står intet om at det er et salg, faktisk det samme som det papir der hedder Købsaftale men kun som den nederste del.
3. CC kontakter os en aften og siger at lægen vil købe vores hus til overtagelse 1/8-20 altså om 5 uger der er vi i EE ApS en torsdag aften og skriver papir med lægen, han havde været der og skrive under før os, det var et salg det var helt klart. Mandag morgen bliver ringet op af CC vi kunne ikke sælge til lægen vi havde solgt til FF det vidste CC ikke, han blev flov og undgik os.
4. Jeg havde meget tidlig sagt til CC han skulle kontakte GG [adresse 3] 7120 Vejle det ville han ikke, han sagde han ville se om han kunne sælge FFs hus, han får det aldrig solgt. Jeg spørger om der er en risiko nej siger CC så sælger vi bare til en anden.
5. Han viser vores hus frem til GG sidst i september – først i oktober, vi hører ingenting der er ingen der siger noget med det der at lette handlen. 1/11 får vi 5,6 mill. for vores hus ingen siger noget ca. 14 dage efter ringer DD de vil lette handlen og vi ville få 6 mill. kr. af GG ellers ingen forklaring jeg skulle skaffe 5,6 mill. kr. til FF, da bryder jeg sammen hvorfor kørte de ikke ned til os og forklarede det.

Jeg håber dette er en forklaring nok jeg føler vi blev bondefanget med det håndskrevne papir, CC var jo kun 24 år og ikke færdig som ejendomsmægler.”

Klagen blev herefter forelagt for de indklagede til udtalelse.

De indklagede har den 22. februar 2021 samlet anført:

”Det er selvfølgelig med beklagelse at modtage en skrivelse fra jer vedr. sagsnr. 557, [adresse 1], [by 1]. Jeg er indehaver af EE ApS og svarer på dennes vegne.

Vi har læst klageskrivelsen fra sælgerne af [adresse 1], [by 1].

Vi er meget usikre på hvad sælgerne reelt klager over. Var det muligt at få oplyst, hvad klagen reelt består i? Vi har ellers haft et meget positivt forløb med sælgerne og har blandt andet hjulpet med at underskrive skødet på både deres nye ejendom, [adresse 2] og på [adresse 1], hvor vores mægler CC fik tilbudt vin for at fejre handlen og det gode forløb. Derfor er vi endnu mere forundret over klagen, som i øvrigt kommer mere end 1 ½ år efter købsaftalens underskrift.

Der henvises gentagne gange til en helt konkret person - GG fra området.

GG har aldrig fået fremvist ejendommen, og har aldrig været i kontakt med EDC vedr. [adresse 1]. Vi sender hermed telefonnummer på GG, så Disciplinærnævnet selv kan få dette verificeret ved GG på mobil (...).

Desuden har vi relativt svært ved at læse fremsendte håndskrevne klage og supplerende skrivelser fra klagerne, og for at sikre at vi ikke overser noget, henstiller vi til at disciplinærnævnet beder klagerne udarbejde en version skrevet på mail eller andet læseligt format.

Vi har internt gennemgået hele sagen – og kan ikke se der skulle være sket nogen fejl og vi medvirker gerne til opklaring af hele sagen.

Ejendommen er solgt til markedsprisen – det var udbudt i en længere periode. Vi fremlægger også gerne alle interne data – og vedsendt er for god ordens skyld aktivitetsoversigten, hentet direkte i vores systemer.

Der fremgår GG ikke - hverken ved materiale bestillinger, fremvisninger eller andet.

Når vi har modtaget ovenstående, vil vi gerne fremsende supplerende forklaring, men det afgørende er, at vi ved hvad vi reelt skal svare på.”

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af § 52, stk. 3, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der må anses for åbenbart grundløse.

En grundløs klage forstås som en klage, hvor det står klart, at klageren ikke vil kunne få medhold.

Disciplinærnævnet er et offentligt navn, der behandler klager mellem forbrugere og godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. Disciplinærnævnet har kompetence til at pålægge ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder betydelige bøder for tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. Det er derfor nødvendigt, at klagen og de forhold der forelægges for nævnet til pådømmelse, fremstår så tilstrækkeligt konkrete og klare, at nævnet forstår, hvorfor klageren mener at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, og at de som indklages for nævnet – på et fyldestgørende grundlag – vil kunne varetage deres forsvar.

Nævnet finder, at klager ikke har formået i tilstrækkelig grad at konkretisere hvorledes de indklagede i denne sag skulle have handlet i strid med deres forpligtelser og derved overtrådt god ejendomsmæglerskik. Da klagen ikke i tilstrækkelig grad er konkretiseret, har de indklagede således ikke mulighed for at varetage deres forsvar. Det fremstår således åbenlyst, at klager ikke ville kunne få medhold i klagen, hvorfor klagen findes at være åbenbart grundløs.

Som følge heraf afvises klagen.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA og BB over ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS afvises jf. § 52, stk. 3, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagegebyret tilbagebetales.

Beslutningen 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