

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 609 – 21/11137

AA
mod
BB
Og
CC
Og
DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE (CVR-nr....)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. september 2021 har AA indbragt ejendomsmæglerne BB, CC, DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

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 at have ydet mangelfuld vejledning af køber vedrørende opsigelse af lejer i dele af den købte ejendom.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1], til salg.

Indklagede ejendomsmægler, CC, var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager underskrev købsaftale vedrørende ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1], den 27. maj 2021. Af købsaftalen fremgik det, at dele af ejendommen var udlejet.

Af en e-mail af 1. juni 2021 skrev klager til indklagede:

”Der er kun nogle af siderne på lejekontrakten. Kan vi bede om resten af dem?”

Vil i give os besked ang lejer, om han fraflytter d. 1.9.2021 eller hvad vi skal forvente.”

Hertil svarede indklagede den 3. juni 2021 følgende:

"Det har desværre ikke været muligt for os at fremskaffe de resterende sider indtil videre, vi arbejder stadig på sagen.

"Vi indgår i en dialog med lejer, så snart handlen er endelig og giver jer besked straks herefter."

Handlen var endelig den 15. juni 2021. Den 27. august 2021 skrev klager følgende til indklagede:

"Jeg undrer mig over at i undgår at svare på vores kritik ang lovninger af opsigelse af lejer. Det er da lidt dårlig stil af jer. Du lovede os på mail at få det gjort. Mine skrivelser må åbenbart sidde fast mellem de 2 stole den er faldet imellem."

Indklagede svarede samme dag følgende:

"Det som jeg lovede var at vi ville forsøge at gå i dialog med lejereren.

"Jeg kan da også forstå at I har været i noget dialog med CC i ferien."

Hvortil klager svarede:

"Og du lovede at vende tilbage bagefter. Så kan jeg jo regne ud i ikke har været i dialog med ham da vi endnu ikke har hørt noget. Vi er kun blevet lovet tilsyneladende tomme løfter i tlf og ved fremvisningen. I har jo intet gjort af alt det i sagde.

"Ja vi var også i dialog og det hjalp så heller ikke. Hun sagde bare at nu var gården vores, så kunne i jo ikke opsige ham. Men i sagde i først ville opsige ham når vi havde underskrevet købsaftalen...."

Hertil svarede indklagede:

"Altså vi har som ejendomsmægler aldrig været i en situation hvor vi juridisk har mulighed for at opsige lejereren, så jeg tror altså det er noget, som er blevet misforstået."

Slutteligt svarede klager følgende:

"Hvordan kan du såskrive i indgår en dialog med lejer? Hvordan kan DD så foran 4 mennesker sige at hvis vi er interesseret i ejendommen så vil lejer blive opsagt, samtidig med hun sagde manden er tosset og hun rådede os til at sige nej tak til lejer? Tænker ikke at 4 mennesker kan høre forkert..."

Klager overtog ejendommen den 1. september 2021.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede EE har været i ond tro, at de indklagede lovede, at lejerens ville fraflytte ejendommen, når klager overtog den, og at det for dem har været en forudsætning for at erhverve ejendommen, at ejendommen skulle være uden lejer. Klager har anført, at de indklagede flere gange er gjort bekendt med klagers forudsætning om, at ejendommen skulle være uden lejer, blandt andet i forbindelse med fremvisning af ejendommen. Endvidere har klager anført, at klager på intet tidspunkt er blevet gjort opmærksom på, at det kan være svært at komme af med en lejer.

Klager har anført, at indklagede DD har oplyst, at såfremt klager var interesseret i ejendommen, ville lejer blive opsagt, at hun under en fremvisning sagde, at lejerens var en tosse, som de ikke skulle vælge at have med, og at de drøftede, at det var i orden, at lejerens først fraflyttede ejendommen et par måneder efter overtagelsesdagen. Klager har videre anført, at de indklagede herefter ændrede det til, at lejer ville blive opsagt, når klager havde skrevet under på købsaftalen. Efter underskrift på købsaftalen hørte klager ikke yderligere vedrørende lejeren, og der blev ikke svaret på deres e-mails. På overtagelsesdagen oplyste indklagede DD, at hun var instrueret i, at hun til potentielle køberen skulle sige/love, at lejer kunne opsiges.

Klager har slutteligt anført, at de indklagede var bekendt med, hvordan det forholdt sig med lejeren, og at de indklagede ikke har videreformidlet lejers holdning til at fraflytte ejendommen, da de indklagede ikke har videresendt e-mails fra lejeren.

Klager har oplyst, at lejer efterfølgende har krævet 200.000 kr. i compensation for at fraflytte ejendommen.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at klager efterspurgte yderligere sider af lejekontrakten, at de indklagede forsøgte at fremskaffe disse, men blev af sælger og lejer oplyst om, at der ikke var udarbejdet yderligere sider til lejekontrakten. De indklagede orienterede klager herom, hvorefter klager accepterede dette.

De indklagede har oplyst, at de den 7. april 2021 modtog en e-mail fra lejeren, hvori han spurgte ind til, om de nye ejere af ejendommen ville anvende begge boliger på ejendommen selv, eller om lejemålet kunne fortsætte. Indklagede har anført, at de ud fra denne e-mail antog, at lejer var indstillet på at fraflytte ejendommen, såfremt køber ønskede dette.

Indklagede har anført, at de på intet tidspunkt har rådgivet køber om lejeloven eller opsigelse af en lejer. De har hertil anført, at de oplyste klager om, at de ville forsøge at tale med lejer om, hvad der var muligt, når handlen var endelig. Efter endelig handel mødte lejer op hos indklagede, under dette fremmøde gjorde lejer det klart, at det ikke var muligt at få en dialog.

Indklagede har videre anført, at klager var gjort opmærksom på, at der kunne opstå problemer i forhold til lejeren i ejendommen. Hertil har indklagede henvist til, at klager var repræsenteret af en køberrådgiver, som havde henvist dem til at søge rådgivning omkring lejere – herunder opsigelse -, og at køberen derefter har været i kontakt med to advokater med speciale inden for lejeretten.

Indklagede har bestridt, at ejendomsmægler DD har lovet, at de indklagede ville opsiges lejeren. Dertil har de indklagede bestridt, at ejendomsmægler DD har kaldt lejeren for en tosse samt at hun ikke har sagt til klager, at hun var instrueret i, hvad hun skulle sige under fremvisningen af huset

vedrørende lejerens og eventuelt opsigelse. De indklagede har anført, at DD har oplyst klager om, at lejerens ikke er nem at danse med, og derudover har henvist til at yderligere omkring lejerens i ejendommen skulle drøftes med CC eller BB.

De indklagede har bestridt, at de har instrueret DD i, hvad hun skulle sige under fremvisningen, og anført, at de alene har instrueret hende i, at de ikke må love noget med hensyn til lejerens, da de ikke er bekendt med, hvordan en køber vil være stillet mht. opsigelse af en lejere eller til hvad og hvordan en køber ønsker at anvende ejendommen.

Indklagede har anført, at de ikke kan udtale sig om, hvad lejer har sagt til klager, herunder hvorvidt lejer har sagt, at mægler har lovet potentielle købere, at lejerens kunne være ude af lejemålet på 3 måneder.

Slutteligt har de indklagede oplyst, at lejer, dem bekendt, er fraflyttet ejendommen.

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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om, hvad klager er blevet oplyst om under fremvisning og overdragelse af ejendommen vedrørende opsigelse af lejer på ejendommen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke lægge bestridt oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Parternes oplysninger om, hvad der er blevet og ikke blevet sagt ved fremvisningen og overdragelsen af ejendommen kan således ikke tillægges bevismæssig værdi.

Herefter og på baggrund af parternes skriftlige korrespondance finder nævnet det ikke godtgjort, at de indklagede har oplyst, at ejendommens lejer kunne opsiges i forbindelse med købet, men derimod har oplyst, at de ville forsøge at gå i dialog med lejerens.

De indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. hvorfor de frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE, 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