

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 717 - 23/06641

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 31. maj 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager den potentielle køber af en ejendom.

Klager er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 18. april 2023. Klagenævnet behandlede spørgsmålet, om indklagede havde krav på betaling fra den potentielle køber samt spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at inddrage klagerens arbejdsgiver i den tvist, der opstod mellem parterne.

Som sagen er forelagt for Disciplinærnævnet, drejer spørgsmålet sig alene om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at inddrage den potentielle købers arbejdsgiver i den tvist, der opstod mellem den potentielle køber og indklagede.

Sagens omstændigheder:

Indklagede blev kontaktet af den potentielle køber om assistance til udarbejdelse af bl.a. købsaftale vedrørende en konkret ejendom, som den potentielle køber havde i sinde at erhverve sig.

Handlen blev imidlertid ikke gennemført, hvorefter der opstod en tvist mellem indklagede og den potentielle køber i forhold til betaling for indklagedes timeforbrug på 8 timer.

Klagenævnet har fundet, at indklagede ved ikke at have indgået en skriftlig aftale med hverken den potentielle køber eller sælgeren, har tilsidesat sine pligter ifølge loven, og som følge deraf ikke kan kræve betaling fra den potentielle køber.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 18. april 2023.

Klagenævnet for Ejendomsformidling nåede følgende konklusion for så vidt angår indklagedes henvendelse til den potentielle købers arbejdsgiver:

”Nævnet finder, at indklagedes henvendelse til klagers arbejdsgiver om tvisten mellem klager og indklagede i en privat handel er en alvorlig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.”

Klagenævnet har herudover anført, at selvom den oprindelige klager er en interesseret køber til en ejendom, og selvom Disciplinærnævnet ikke kan behandle klager, der ligger uden for LOFE, indgives klagen alligevel i forventning om, at Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle den del af mæglerens arbejde, der drejer sig om henvendelsen til den potentielle købers arbejdsgiver.

Indklagede

Indklagede har ikke svaret i disciplinærsagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnets kompetence

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at ejendomsmæglere og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. Det fremgår endvidere af bekendtgørelsens § 8, stk. 3, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har pligt til at behandle en klage, når den er indgivet af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetenceområde er angivet i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere §§ 1-2 og af § 2, fremgår, at Disciplinærnævnet kan behandle klager over, at de i § 1 omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har således kompetence til at behandle klager, der relaterer sig til formidling af fast ejendom, salg og udbud af fast ejendom.

Ved gennemgang af Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 18. april 2023 fremgår, at forholdet som klagen angår, opstod på baggrund af en tvist mellem den potentielle køber og indklagede.

På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kompetent til at behandle klager, der vedrører ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand.

Denne hjemmel har Disciplinærnævnet først fået ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024.

På denne baggrund er nævnet ikke kompetent, og sagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler, AA, afvises.

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