

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 740 - 23/12307

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. oktober 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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 at have opsagt lejer med en måneds varsel, ved i forbindelse med en aftale om klagers fraflytning af lejligheden ikke at have oplyst, at klager ikke havde betalt depositum, ved at have rykket rundt på møblerne i lejligheden, ved at have givet for kort frist til en fremvisning og ved at have sendt en rykker for juli måneds husleje uden samtidig at gøre opmærksom på, at der ligeledes manglede huslejebetaling for flere tidligere måneder.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde andelsboligen beliggende [vej 1] xx., xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var lejer af et værelse i andelsboligen.

Af lejekontrakten fremgik følgende:

”Lejemålet ophører ultimo juli 2024 eller ved eventuelt salg af lejligheden.”

Den 31. maj 2023 sendte indklagede følgende mail til klager:

”Opsigelse af dit værelseslejemål [vej 1] xx., xxxx [by 1]

På vegne af udlejer DD skal vi hermed meddele, at lejekontrakten opsiges, da udlejer ønsker at sælge lejligheden.

Opsigelsesvarslet er 1 måned, da der er tale om et værelseslejemål og du opsiges hermed til fraflytning senest den 1. juli 2023 kl. 12.

[...]

Med venlig hilsen

CC ApS
BB”

Senere samme dag svarede klager:

*”Det er desværre imod lejeloven så det kommer ikke på tale
Dbh AA”*

Indklagede sendte herefter følgende mail til klager:

*”Hej AA
Jeg kan forstå på den sms, du har sendt til DD, at I er i gang med at lede efter en anden bolig, så jeg er lidt uforstående overfor din tilbagemelding på opsigelsen.*

Jf. LL §170 kan en lejer, der lejer et værelse opsiges med 1 måneds varsel. Jeg gør opmærksom på, at udlejer selv bor på adressen, men er på job i udlandet for øjeblikket.

Desuden har du underskrevet en lejekontrakt, hvor det er anført, at såfremt lejligheden skal sælges, så skal du fraflytte.

Jeg tillader mig at gå ud fra, at vi er enige om ovenstående, og hører gerne, hvornår det kan passe for dig, at jeg kommer og henter nøglen i forbindelse med fraflytningen.

*Med venlig hilsen
BB”*

Klager fastholdt herefter, at opsigelsen var i strid med lejeloven.

Klagers far sendte på den baggrund nedenstående mail til indklagede:

”Hej BB

Som nævnt i telefonen i formiddags, så finder jeg det meget kritisabelt og en klar overtrædelse af de etiske regler for ejendomsmæglere, at du sender en opsigelse af min søn AA og hans veninde EEs lejemål på [vej 1] xx, xxxx [by 1].

Som ejendomsmægler ved du godt at lejemålet ikke kan opsiges som værelse med 1 måneds frist ud fra følgende.

1. Udlejer har i perioden ikke boet i ejendommen selv, og der er på intet tidspunkt kommet post til hende, og der er derfor tale om et klubværelse

2. I punkt 11 i lejekontrakten står den er tidsbegrænset, og dermed uopsigelig for begge parter. Hvis jeg skal kunne overtale dem til at flytte før næste sommer, så skal DD komme med et meget godt tilbud til en aftale. Jeg har snakket med AA om det, men han vil ikke tage stilling til noget før han får et skriftligt tilbud til dem begge som han så kan forholde sig til.

Lige nu er de mest stemt for at overholde kontrakten det sidste år.

Jeg vil gøre forsøget på at overtale dem, hvis der kommer et tilbud som hedder mindst nedenstående

1. fraflytning tidligst 1/10 2023

2. huslejen halveres de sidste 3 måneder af lejeperioden

3. de betaler fuldt forbrug

4. det fulde indskud/depositum tilbagebetales som straksoverførsel på fraflytningsdagen

[...]
Med venlig hilsen
FF”

Den 2. juni 2023 sendte indklagede følgende mail til klagers far:

”Hej FF

Jeg har talt med DD, og hun kan acceptere følgende model:

Fraflytning 1. oktober 2023

Huslejen halveres de sidste 2 måneder – dvs for august og september måned.

Til gengæld fortsætter DD med at betale for el, vand og varme. Det er ganske enkelt det nemmeste, så der ikke efterfølgende skal laves et forbrugsregnskab.

Betalt depositum og forudbetalt leje tilbageholdes som straksoverførsel på fraflytningdagen.

Det er en forudsætning, at vi modtager en skriftlig bekræftelse fra begge lejere på, at aftalen accepteres.

Må vi høre nærmere.

Med venlig hilsen
BB”

Den 2. juni 2023 sendte klager følgende mail til indklagede:

”Jeg accepterer aftalen omkring

Udflytning fra [vej 1] xx. den 1 oktober 2023

Og at august og september måned bliver med en husleje på 2300 kr.

Og at fuldt indskud og forudbetalte leje bliver overført som straks overførsel den 1.10.2023

Dbh AA”

Klager sendte efterfølgende nedenstående mail til indklagede:

”Hej

Jeg skriver blot fordi vi nu er tæt på udflytningdagen.

Det depositum som i skal sende retur ved udflytning skal straks overføres til [...] og kvitteres når det er gjort

Jeg håber det lykkedes at få solgt lejligheden hurtigt og ønsker jer det bedste fremover.

Dbh

AA”

Klager modtog den 29. juli 2023 et påkrav for betaling af husleje for juli måned på 4.914 kr., som klagers far ifølge det oplyste betalte.

Den 24. august 2023 sendte sælgers advokat en skrivelse til klager, hvorefter han blev opkrævet 8.940 kr. i manglende huslejebetaling for den samlede lejeperiode. I brevet blev klager ligeledes gjort opmærksom på, at depositum og forudbetalt leje ikke var indbetalt, men sælger var som følge af den forestående flytning indforstået med, at disse beløb ikke blev indbetalt.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at indklagede den 31. maj 2023 sendte en opsigelse med en måneds varsel, hvilket klager bestred, idet lejekontrakten var tidsbegrænset og dermed uopsigelig. Klager har ligeledes henvist til, at der i lejekontraktens vilkår om opsigelse står ”ved salg”, og ikke når lejligheden sættes til salg.

Indklagede fastholdt opsigelsen til trods for klagers indvendinger.

Klager bad herefter indklagede om at komme med et godt tilbud. Klagers far foretog i den forbindelse, at klager fraflyttede lejligheden tidligst den 1. oktober 2023, at huslejen blev halveret de sidste tre måneder af lejeperioden, og at det fulde indskud/depositum tilbagebetales som straksoverførsel på fraflytningdagen.

Klagers far havde fået oplyst, at klager havde betalt to måneders depositum. Det viste sig imidlertid senere, at klager ikke havde indbetalt noget depositum til værelset.

Ifølge klager indgik indklagede og sælger kun ovenstående aftale, fordi de vidste, at der ikke var betalt indskud/depositum, og at de derfor på den måde gratis kunne få smidt klager ud. Aftalen var kun indgået under den forudsætning, at der var betalt indskud, og klager har anført, at det derfor er uetisk af indklagede at handle på den måde. Såfremt indklagede havde oplyst, at der ikke var indbetalt noget depositum/indskud, så havde klager aldrig indgået nogen aftale om fraflytning af værelset.

Klager har dernæst oplyst, at indklagede i forbindelse med fotograferingen af lejligheden havde flyttet rundt på møbler, og flere mindre ejendele, såsom sæber, var efterfølgende væk.

Klager har herudover anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede sendte en besked søndag morgen om, at der ville være fremvisning senere samme dag. Klager sagde nej, men det endte alligevel med en aftale om fremvisning.

Endelig modtog klager den 29. juli 2023 en rykker for juli måneds husleje. Klagers far valgte at betale for huslejen, men han blev overrasket, da klager efter fraflytning også fik et krav på husleje for marts måned. Når klager modtog en rykker for juli måned, forventede han, at al betaling forinden denne måned var betalt, og han betalte derfor 4.914 kr. på falsk grundlag.

Klager har anført, at indklagede som følge af ovenstående har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har indledningsvist oplyst, at klager har været lejer i en andelsbolig, som indklagede har til salg.

Indklagede har henvist til, at klager ikke kan anses som forbruger, idet han hverken er køber eller sælger i relation til indklagedes hverv som ejendomsmægler i denne sag. Indklagede har ligeledes henvist til, at hun som ejendomsmægler skal rådgive sælger og varetage sælgers behov og interesser. Af disse grunde er det indklagedes opfattelse, at hun ikke har tilsidesat sine pligter i henhold til lov om formidling af fast ejendom eller optrådt etisk forkert, hvorfor klagen bør afvises.

Indklagede har oplyst, at hun indgik en formidlingsaftale med sælger den 7. juni 2023. Andelsboligen er en tre-værelses lejlighed, som sælger siden sit køb i 2020 har beboet, samtidig med at hun udlejede to ud af tre værelser til to forskellige lejere, herunder klager. Sælger boede selv i det tredje værelse, men hun var i 2022 fraflyttet lejligheden som følge af arbejde i udlandet.

Af lejekontrakten med klager fremgår det som et vilkår, at lejemålet ophører ultimo juli 2024 eller ved eventuelt salg af lejligheden.

Indklagede har oplyst, at hun i forbindelse med en besigtigelse af lejligheden med sælger den 15. maj 2023 blev chokeret over at se, hvilken forfatning lejligheden var i. Derfor aftalte hun med sælger, at indklagede skulle sende en opsigelse til lejerne, da det i lejekontrakten var anført, at fraflytning skulle ske i forbindelse med salg.

Det var ikke nogen hemmelighed for lejerne, at sælger ønskede at sælge sin lejlighed, og derfor forventede indklagede ikke, at det ville komme bag på lejerne, at de blev opsagt. Det var imidlertid også en nødvendighed for at få lejligheden solgt, idet lejligheden, mens lejerne boede i lejligheden, var i en forfatning og i en rengøringsmæssig stand, der ville vanskeliggøre et salg.

Indklagede har oplyst, at sælger under hele forløbet kunne have sendt klager til inkasso med henblik på udsættelse af lejligheden, da klager ikke på noget tidspunkt under lejeforholdet har overholdt betaling af husleje til tiden, herunder har han ikke betalt husleje i alle måneder, ligesom han heller ikke på noget tidspunkt har betalt depositum. Da sælger ønskede at undgå at involvere en advokat, accepterede hun klagers forslag om at betale halv husleje for august og september måned 2023. Indklagede antog, at klager godt selv vidste, at han ikke havde betalt depositum, og således ikke kunne få tilbagebetalt noget, som han ikke havde betalt, men det var klagers far øjensynligt ikke klar over.

Indklagede har anført, at der dermed både er indgået en aftale om leje og en aftale om fraflytning med klager.

Indklagede har oplyst, at det er korrekt, at der i forbindelse med fotograferingen af lejligheden var blevet rykket rundt på nogle møbler. Da indklagede blev opmærksom på dette, fik hun straks iværksat, at møblerne blev flyttet tilbage igen. Derudover var der en shampoo, der tilhørte den anden lejer, som ved en fejl var blevet flyttet ind på klagers værelse, men den blev fundet igen.

Indklagede har angående varslingerne til fremvisningerne oplyst, at det sker, at hun har en kunde, som bor i en anden by, og som er i [by 1] for at se flere boliger på samme dag. Indklagede giver altid besked så hurtigt som muligt, hvilket også har været tilfældet i denne konkrete sag.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt

i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, og stk. 2.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Idet indklagedes handlinger over for klager udsprang af erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom, er sagen inden for nævnets kompetenceområde. Nævnet har herved lagt vægt på, at indklagede havde indgået en formidlingsaftale med udlejer af andelsboligen.

Nævnet finder ligeledes, at klager, som lejer af andelsboligen, der er til salg, har retlig interesse i, hvorvidt indklagede over for klager har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Som følge heraf behandler nævnet sagen.

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.

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

Opsigelse af lejer

Nævnet lægger til grund, at indklagede efter aftale med sælger opsigde klager fra værelset i andelsboligen i brev af den 31. maj 2023 med en måneds varsel. På baggrund af parternes efterfølgende korrespondance, indgik sælger og klager herefter aftale om, at klager fraflyttede lejligheden den 1. oktober 2023, at huslejen blev halveret for august og september 2023, og at det betalte depositum og forudbetalt leje ville blive tilbagebetalt på fraflytningsdagen.

Disciplinærnævnet bemærker, at når en ejendomsmægler påtager sig at rådgive og bistå sælger med håndteringen af lejere i forbindelse med formidlingen af salget af sælgers ejendom, skal ejendomsmægleren i forbindelse hermed overholde god ejendomsmæglerskik.

Nævnet behandler imidlertid klager over en ejendomsmæglers tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., og af den grund tager nævnet ikke stilling til, hvorvidt indklagedes opsigelse af lejer er i overensstemmelse med reglerne herom i lejeloven. Nævnet bemærker, at en sådan tvist i stedet henhører under boligretten.

At indklagede på vegne af og efter aftale med sælger har påtaget sig at opsigde lejerne af andelsboligen, er ikke i sig selv i strid med god ejendomsmæglerskik.

Flytning af møbler og ejendele

En ejendomsmægler skal undlade at flytte eller rykke rundt på en sælgers indbo og ejendele uden forudgående aftale herom. Nævnet finder imidlertid ikke, at det udgør en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at der i forbindelse med fotograferingen af lejligheden blev flyttet rundt på møblerne og enkelte af lejers ejendele.

Varsel til fremvisninger

Det lægges til grund som ubestridt, at indklagede spurgte klager en søndag morgen, om en fremvisning kunne lade sig gøre senere samme dag. En ejendomsmægler skal vise hensyntagen til, at en lejer, som den, der fast bor i lejligheden, kan have behov for et rimeligt varsel inden en fremvisning, og mægleren skal derfor sørge for, at en forespørgsel om en fremvisning bliver viderebragt til denne hurtigst muligt.

Henset til at indklagede er sælgers repræsentant, og at hun skal sørge for at rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser, er det imidlertid i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at mægleren i det konkrete tilfælde trods det korte varsel videreformidlede forespørgslen om fremvisningen til klager.

Af denne grund har indklagede ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klagers manglende depositum og huslejeindbetaling

Det kan ikke bebrejdes indklagede, at hun ikke i forbindelse med aftalen med klager om fraflytning af værelset gjorde opmærksom på, at klager ikke havde indbetalt depositummet. Dette forhold må klager selv have været vidende om. Det findes ligeledes ikke godtgjort, at indklagede vidste, at depositummet ikke var betalt af klager.

Det kan heller ikke bebrejdes indklagede, at klager den 29. juli 2023 modtog et påkrav om betaling af husleje for juli måned 2023, uden at dette påkrav samtidig indeholdt oplysning om den øvrige manglende huslejebetaling. Indklagede ses ikke at have været involveret i opkrævningen af huslejebetalingen, herunder de fremsendte påkravsskrivelser, hvorfor det er et anliggende mellem sælger/sælgers advokat og klager.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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