

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 378 – 2016-10120 – 17/00150

A

mod

Ejendomsmægler B

og

Ejendomsmæglervirksomhed C

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 21. september 2016 har A indbragt Ejendomsmægler B og Ejendomsmæglervirksomhed C for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet beskeder mellem køber og klager vedrørende købers evt. overtagelse af klagers møbler.

Sagens omstændigheder:

Den 9. november 2015 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale om salg af klagers ejerlejlighed, beliggende [adresse], [by].

Klager ønskede også at sælge sine møbler til en kommende køber.

Den 18. februar 2016 indgik klager en købsaftale med køber, der var aftalt overtagelse den 15. maj 2016.

Der er uenighed mellem parterne, om hvorvidt der blev indgået en aftale om, at indklagede skulle undersøge, hvorvidt køber ville overtage klagers møbler.

Klager endte med at sælge sine møbler forinden køber overtog lejligheden.

Klager overleverede selv ejerlejligheden til køber, hvor klager og køber opdagede at de havde haft det samme ønske om, at køber skulle overtage klagers møbler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager mener, at indklagede har tilsidesat sit rådgiveransvar, da indklagede ikke har formidlet information imellem køber og klager, på trods af både klager og køber indklagede om dette. Klager ønskede at sælge sit indbo, og køber ønskede at købeklagers indbo. Dette blev dog aldrig formidlet til parterne, hvorfor det ikke skete.

Den 18. februar 2016 indgik klager en mundtlig aftale med indklagede om, at indklagede skulle videregive information til køber om, at klager ønskede at sælge sit indbo. På opfordring af indklagede blev aftalen ikke anført i kontrakten.

Da klager ikke modtog svar, kontaktede han indklagede, som informerede om, at køber ikke var interesseret i at overtage lejligheden møbleret. På baggrund af denne meddelelse, kontaktede klager ikke selv køber.

På overtagelsesdagen fortalte køber, at hun faktisk havde ønsket at overtage lejligheden møbleret, og at hun havde tilbudt indklagede at overtage klagers møbler. Køber havde også igen på et senere tidspunkt bedt indklagede om at spørge klager om møblerne.

Denne forespørgsel var aldrig blevet fremlagt for klager, som endte med at måtte af sætte sine møbler hurtigt og til spotpris.

Klager mener, at indklagede burde have videregivet klagers ønsker til køber samt købers ønsker til klager.

Såfremt indklagede ikke ønskede at medvirke i en aftale om møblerne, burde indklagede have fortalt klager dette og bedt parterne om at kontakte hinanden direkte.

Indklagede:

Indklagede har konstateret, at der aldrig har været stillet skriftligt krav fra klager om, at bohavet skulle sælges.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 11, side 5, at der er lavet en aftale om, at køber skulle overtage spisebordet i køkkenet og bænken i stuen. Der har altså mellem parterne og indklagede været dialog om disse to effekter.

Normalt involverer indklagede sig ikke i en sælgers salg af bohavet, men henviser normalt altid til dialog mellem køber og sælger.

I sagen går der næsten 3 måneder fra købsaftalens underskrift til overtagelsesdagen, klager har derfor haft rigelig tid til selv have taget kontakt til køber eller til at sætte sine møbler til salg og sikret sig en god pris.

Indklagede mener derfor, at klager selv er skyld i, at han blev nødt til at sælge sine møbler til spotpris. Dette kan indklagede ikke stilles til ansvar for.

Indklagede afviser, at der er indgået en mundtlig aftale om bohavet den 18. februar 2016.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, om klager har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

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 lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2, skal ejendomsmægler rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser, ligesom ejendomsmægler, jf. § 25, skal give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt der den 18. februar 2016 er indgået en mundtlig aftale, omkring at indklagede skulle kontakte køber for at undersøge, hvorvidt køber ville købe klagers indbo.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, hvorvidt der er indgået en aftale.

Som sagen er oplyst, finder nævnet det dog godtgjort, at der er informationer om køb/salg af indbo, som ikke er blevet videregivet mellem klager og køber.

Indklagede burde enten have videregivet køber og klagers ønsker eller have orienteret om, at parterne selv måtte tage kontakt til hinanden.

Forholdet er imidlertid af så beskeden karakter, at det ikke kan medføre en sanktion efter lov om formidling af fast ejendom.

Nævnet finder heller ikke, at der er grundlag for at tildele indklagede Ejendomsmæglervirksomhed C et ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler B, frifindes.

Indklagede Ejendomsmæglervirksomhed C, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v. § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg