

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. december 2010

blev der i sag 111-2009

KK

mod

Ejendomsmægler HH

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 20. november 2009 har KK indbragt ejendomsmægler HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. KK har undervejs dels repræsenteret sig selv og dels været repræsenteret af advokat AA.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have taget sig seriøst af salget af ejendommen. Dels ved ikke at have fremskaffet nødvendige papirer, dels ved at lave misvisende annoncer og dels ved ikke at indgå i dialog med mulige købere. Til sidst meddelte indklagede klager, at han kun ville hjælpe hende, såfremt hun fyrede sin advokat.

Sagens omstændigheder:

Den 5. februar 2009 indgik klager formidlingsaftale med indklagede vedrørende salg af klagers kro og ejerlejlighed. Aftalen var gældende i 6 måneder.

Den 19. maj 2009 underskrev klagers tidligere ægtefælle, som også er medejer af ejendommen, en uigenkaldelig salgsfuldmagt om, at ejendommene godt måtte sælges.

Ved brev af 7. juni 2009 meddelte klagers advokat indklagede, at denne nu repræsenterede klager.

Klagers advokat opsagde ved brev af 21. juli 2009, samarbejdet med indklagede.

Ved brev af den 26. juli 2009 trak klagers advokat opsigelsen tilbage. Af samme brev fremgik det, at advokaten havde modtaget nøgle til ejendommene fra klager, og at indklagede derfor skulle kontakte advokaten, når der skulle ske besigtigelse.

Ved brev af 17. august 2009 opsagde klagers advokat igen samarbejdet med indklagede. Indklagedes sekretær bekræftede ved brev af 20. august 2009, at salgsbestræbelserne var ophørt.

Den 3. september 2009 fremsendte indklagede en faktura på 42.374,74 kr. til klager for salgsbestræbelserne på ejendommen og virksomheden.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. september 2009 modtog klager en sms-besked fra indklagede, hvori indklagede bl.a. skrev: *"Jeg kan godt løse din opgave men kan ik arbejde sammen med ham"... "Du kan ringe hvis/hvis du fyrer Mogens og antager anden advokat. Jeg hjælper dig gerne..."*

Ved brev af 19. oktober 2009 meddelte klagers advokat indklagede, at klager ikke kunne acceptere indklagedes faktura.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke varetog salget af klagers ejendomme. Klager begrundet bl.a. dette med, at hun henviste flere potentielle købere til indklagede, og ligeledes gjorde både klagers advokat og andre. Men ingen af disse potentielle købere kunne få en dialog i gang med indklagede.

Klager har endvidere anført, at kun enkelte af de potentielle købere modtog salgsopstillinger og dokumenter på ejendommene. Derudover havde indklagede heller ikke selv fremskaffet de nødvendige dokumenter.

De avisannoncer, som indklagede lavede og lagde på internettet samt i den lokale avis, var så misvisende, at en potentiel køber ikke ville reflektere på disse annoncer.

Endvidere var mange af klagers henvendelser til indklagede nyttesløse, da han aldrig ringede tilbage, og hvis det lykkedes at få fat i ham, så kom han med alle mulige personlige og uvedkommende oplysninger om, hvorfor der ikke skete noget.

Klager har, efter at indklagede blev frataget opgaven, modtaget en sms-besked fra indklagede, hvoraf det fremgår, at indklagede kun ville hjælpe klager, hvis hun fyrede sin advokat.

Klagers advokat anfører desuden, at indklagede aldrig kontaktede Husejernes kreditlån som var hovedkreditor i ejendommene, selvom det var væsentligt for sagen.

Indklagede ejendomsmægler anfører, at han i forløbet var i meget tæt kontakt med både klager, klagers advokat og Husejernes kreditlån.

Indklagede anfører desuden, at klager flere gange undervejs har skiftet telefonnummer og e-mailadresse, hvilket besværede korrespondancen.

Desuden fik indklagede først i april 2009 regnskabsmateriale, som han havde rykket klager for flere gange, og kunne derfor først, da han havde modtaget dette, gå rigtigt i gang med salgsbestræbelserne.

Stort set alle henvendelser er besvaret med det samme eller meget kort tid efter kundens henvendelse. De potentielle kunder som klager og dennes advokat henviste, fik også materiale med det samme, men ingen af dem var interesserede.

Indklagede fandt desuden, at klagers advokat ikke ville klager det bedste, især pga. løsningen med, at det var klagers advokat, der havde nøglen til ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da klager var ude og rejse, var sms-beskeden den eneste måde, hvorpå indklagede kunne kontakte klager. Derfor fremsendte indklagede denne sms-besked.

Til sidst anfører indklagede, at klager flere gange roste hans arbejde med sagen, og at det først gik galt, da indklagede fremsendte en faktura. Indklagede gør her ved opmærksom på, at der kun er faktureret for det, som er aftalt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

I medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 3, gælder loven kun – bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., - når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere.

Nævnet kan således kun behandle klagen for så vidt angår ejerlejligheden, og ikke i forhold til salget af virksomheden XX.

Nævnet finder ikke at klager har godtgjort, at indklagede ikke har varetaget formidlingsopdraget korrekt.

Nævnet har ikke trods rykkere fra hverken klager eller indklagede, modtaget kopi af de annoncer vedrørende ejerlejligheden som ifølge klager skulle være fejlbehæftede.

Indklagede sendte en sms til klager, da formidlingsaftalen mellem dem var opsigtsagt. I sms'en anførte indklagede, at han gerne ville hjælpe med at sælge klagers ejendom, men at han ikke kunne samarbejde med klagers advokat.

En ejendomsmægler kan, som rådgiver for en sælger – når formidlingsaftalen er udløbet - frit fravælge at påtage sig en potentiel formidlingsopgave, også med den begrundelse, at ejendomsmægleren ikke kan samarbejde med en anden af sælgers rådgivere, i dette tilfælde klagers advokat.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler HH.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler HH frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg