

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. september 2011

blev der i sag 139-2010

KK

mod

Ejendomsmægler JJ, MM A/S
v/ Advokat XX

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 15. september 2010 har KK indbragt ejendomsmægler JJ for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i strid med god ejendomsmæglerskik har annonceret klagerens hus til salg på indklagedes hjemmeside og i to aviser.

Sagens omstændigheder:

Den 10. – 12. september 2010 blev klagerens hus annonceret til salg i [avis 1] og [avis 2]. Endvidere blev huset annonceret til salg på indklagedes hjemmeside [virksomhedens hjemmeside]. Det fremgik af alle annoncerne, at huset var til salg ved frivillig auktion den 21. september 2010 i retten i (...).

Af hjemmesiden fremgik det endvidere, at boligen var til salg uden MM A/S ejendomsmægler, og der var flere billeder af huset indendørs og et billede af klagerens børn, der legede i haven.

Det fremgik endvidere af hjemmesiden, at der var besigtigelse den 21. september 2010 kl. 14.00 med nødvendig telefonisk tilmelding hos klagerens advokat, og at en salgssopstilling kunne udleveres af fogedretten eller advokaten.

I avisannoncerne var der billeder af huset udefra samt et billede af køkkenet. Det fremgik af annoncerne, at der var fremvisning den 16. september 2010 kl. 13, eller at der kunne ringes til klagerens eksmand.

Den 14. september 2010 skrev klagerens advokat i et brev til indklagede, at klageren, som ejede halvdelen af ejendommen, ikke havde anmodet indklagede om at foretage annonceringen i aviserne, og at den annoncerede fremvisning den 16. september 2010 under ingen omstændigheder ville finde sted. Indklagede blev anmodet om at holde sig fra ejendommen.

Advokaten skrev videre, at han gik ud fra, at indklagede var vidende om, at ejendommen ejedes af klageren og dennes eksmand i lige sameje, og at en af parterne derfor ikke uden den andens samtykke kunne anmode en ejendomsmægler om at være behjælpelig med salg, herunder fremvisning, da dette krævede, at begge parter var enige.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerens advokat skrev videre, at salget af ejendommen fandt sted ved en frivillig auktion, hvorfor indklagede ikke havde nogen formidlende rolle at spille. Klagerens advokat fandt det i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede uden klagerens tilsagn annoncerede ejendommen til salg - særligt med en fremvisning.

Endvidere skrev klagerens advokat, at indklagede, som nabo til klageren, var vidende om, at klagerens eksmand ikke beboede ejendommen og derfor ikke kunne give tilladelse til en forevisning.

Indklagede svarede i e-mail af 14. september 2010, at han drev ejendomsmæglervirksomhed og en portal for boligsælgere. Klagerens eksmand havde oprettet en annonce på denne portal. Indklagede var ikke involveret i salget og det fremgik tydeligt af annoncen, at villaen skulle sælges på auktion. Endvidere fremgik det, at man skulle kontakte klagerens eksmand for yderligere information. Indklagedes rolle i sagen var, at være kunder behjælpelig med annoncer. Indklagede henviste til hjemmesiden (...) for nærmere information om det udbudte produkt.

Klagers advokat skrev den 15. september 2010 i et brev til indklagede, at det ikke fremgik af annonceringen, at denne alene skete for klagerens eksmands regning og risiko, og at indklagede kun var formidler af denne. Endvidere skrev klagers advokat, at da indklagede fremstod som ejendomsformidler, havde han ansvaret for annonceringen, herunder at kontrollere om klagerens eksmand havde fuldmagt fra klageren til annonceringen, idet annonceringen krævede begge parter samtykke.

Klagerens advokat skrev videre, at indklagede havde ansvaret for indholdet på hjemmesiden, og at han derfor skulle sørge for at berigtige åbenbart fejlagtige oplysninger.

Indklagede svarede i e-mail af 15. september 2010, at indklagede var nabo til klageren og havde det fint med hende, hvorfor det undrede ham, at hun ikke selv havde henvendt sig til indklagede.

Sagen har været forelagt Klagenævnet for Ejendomsformidling, der i kendelse af 14. april 2011 fandt, at annonceringen i aviserne efter en samlet vurdering fremstod som indrykket af indklagede. På denne baggrund udtalte nævnet alvorlig kritik af indklagede for at have annonceret ejendommen til salg i avisen uden at have indhentet begge ejeres accept af annonceringen.

Nævnet fandt ikke at klager havde godtgjort et tab i forbindelse med annonceringen, ligesom der heller ikke var sket krænkelse af klagerens fred, ære og person.

For så vidt angik annonceringen på hjemmesiden, fandt nævnet ikke at denne fremstod som indrykket af indklagede, hvorfor der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at udtale kritik af indklagede for denne annoncering.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at huset var sat til salg på frivillig auktion og ikke skulle annonceres, idet klageren selv skulle købe huset på auktionen. Ved annoncering af ejendommen på indklagedes hjemmeside og i aviserne blev klagerens omgangskreds vidende om salget, hvilket klageren fandt meget uheldigt, idet klager

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ikke ønskede spekulationer og spørgsmål om sin skilsmisse og økonomi. Endvidere ønskede klager ikke højere bud på 2. auktionen, idet klager selv skulle købe huset.

Klager havde aftalt med Retten i Odense, at huset ikke måtte annonceres med billeder indefra.

Klagers eksmand var fraflyttet huset for flere år siden og klager havde selv afholdt alle udgifter til ejendommen siden.

Indklagede var nabo til klager og derfor vidende om, at klagers eksmand ikke boede ejendommen.

Klager var ikke vidende om eksmandens annoncering og havde ikke givet samtykke til denne.

Indklagede har bl.a. oplyst, at klagers eksmand selv oprettede en annonce på indklagedes hjemmeside og tilkøbte avisannoncering.

Indklagede har ikke ageret som formidler i forbindelse med salget af ejendommen og indklagede er ikke ansvarlig for de oplysninger, der anføres i annoncer oprettet af private sælgere. Dette fremgår af betingelserne for annonceringen.

Klagerens eksmand har skriftligt angivet at han selv har foretaget annonceringen og at indklagede ikke havde noget med det at gøre udover at stille annonceplads til rådighed.

Klageren har ikke lidt et tab i forbindelse med annonceringen, der skete mellem 1. og 2. auktion over ejendommen, da der ikke blev givet højere bud på 2. auktion end på den første.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

På indklagedes hjemmeside, (...), findes bl.a. følgende information vedrørende de i sagen omhandlende produkter:

"Der er to måder, du kan sælge din bolig på, når du bruger MM A/S. Du kan vælge selv at oprette ProAnnonce, eller du kan vælge MM A/S ejendomsmægleren. Du kan desuden købe en række tillægsprodukter.

MM A/S ejendomsmægleren til kr. 29.995,-

Når du vælger Mm A/S ejendomsmægleren, klarer vi alt for dig. Undtagen at vise din bolig frem. Det er nemt og sikkert, og din bolig bliver sat til salg her på siden og på boligsiden.dk samt boliga.dk. Du får mulighed for at tilkøbe følgende:

Avisannonce fra kr. 500,-

ProAnnonce til kr. 495,-

Med en ProAnnonce kan du med op til 40 fotos og en detaljeret tekst selv give en god præsentation af din bolig. Du har mulighed for at give de samme oplysninger som i et traditionelt salgsprospekt. Du får mulighed for at tilkøbe følgende:

Boligfotografen for kr. 2.995,-
Avisannonce fra kr. 500,-

SEKRETARIAT

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Til Salg-skilt leveret for kr. 195,-
Købsaftale for kr. 12.495,-"

Af betingelserne for brug af hjemmesiden MM A/S fremgår endvidere, at indklagede ikke gennemfører undersøgelser af rigtigheden af de billeder og tekster, der lægges på den enkelte annonce. Endvidere fremgår det, at indklagede ikke gennemfører undersøgelser af rigtigheden af de indtastede oplysninger i en proannonce. Kunden alene er ansvarlig for de oplysninger, der er anført og MM A/S kan ikke gøres ansvarlig for indholdet heraf. MM A/S forbeholder sig ret til at afvise emner, der ikke overholder betingelserne.

Nævnet finder ikke, at det i sig selv er i strid med god ejendomsmæglerskik at indklagede i sine vilkår for brug af hjemmesiden MM A/S og produktet "proannonce" frasiger sig ansvaret for rigtigheden af de indtastede oplysninger.

Nævnet har herved ikke taget stilling til, om det er i strid med anden lovgivning, herunder markedsføringslovens bestemmelser.

Et tilsvarende forbehold fremgår imidlertid ikke af avisannoncerne. Det fremgår intetsteds, at boligen sælges uden MM A/S ejendomsmægler. Tværtimod fremstår annoncerne i deres layout som udarbejdet af MM A/S og indklagede. Indklagede er derfor ansvarlig for indholdet af annonceringen.

At indklagede ikke har givet tydelig oplysning om, at boligen ikke sælges gennem MM A/S, giver indtryk af at boligen sælges gennem en ejendomsmægler og er derfor egnet til at vildlede potentielle købere. Indklagede burde have sikret sig, at annonceringen var klar og tydelig og har ved undladelsen af dette tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående tildeles indklagede en advarsel.

Nævnet henstiller generelt, at indklagede fremover sikrer, at det tydeligt fremgår af de udbudte produkter på MM A/S, hvem der foretager annonceringen og forestår salget af boligen.

Det fremgår af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 6, stk. 3, at en formidlingsaftale skal være underskrevet af samtlige aftaleparter. En formidlingsaftale er kun gyldig, hvis den er underskrevet af samtlige ejere, der fremgår af tingbogen. Det er derfor vigtigt, at ejendomsmægleren sikrer sig, at alle skødehavere får underskrevet aftalen.

Den omstændighed, at der ikke er indgået en formidlingsaftale og at indklagede på annonceringstidspunktet ikke har sikret sig klagerens samtykke, er således ikke en overtrædelse af bekendtgørelsen.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, JJ, tildeles en advarsel.

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

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mikael Sjöberg

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø
TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK