

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 154-2011

NN

mod

Ejendomsmægler HH

og

Ejendomsmæglervirksomheden PP

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 4. juli 2011 har NN indbragt ejendomsmægler HH samt ejendomsmæglervirksomheden PP for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. HH er således indehaver af den indbragte ejendomsmæglervirksomhed.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med en vurdering af klagers afdøde forældres ejendomme til brug for en intern familiehandel og i den forbindelse at have erklæret sig habil som uvildig vurderingsmand.

Sagens omstændigheder:

Den 3. januar 2011 udpegede Dansk Ejendomsmæglerforening indklagede ejendomsmægler som én af to vurderingsmænd til at vurdere klagers afdøde forældres sommerhus beliggende på (...) Nykøbing Sjælland, samt en sommerhusgrund beliggende på (...) Nykøbing Sjælland. Rekvirenten er klager.

Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter klager for en besigtigelse af ejendommen med henblik på vurderingsforretningens gennemførelse. Indklagede ejendomsmægler modtog nøgle til ejendommen samt diverse ejendomsdokumenter.

Den 24. januar 2011 foretog indklagede ejendomsmægler besigtigelsen af de pågældende ejendomme.

Den 26. januar 2011 afsendte indklagede ejendomsmægler vurderingsrapporten til klager.

Den 21. maj 2011 henvendte klager sig uanmeldt i indklagedes ejendomsmæglerforretning. Indklagede ejendomsmægler var ikke til stede. Indklagede ejendomsmæglers sagsbehandler oplyste på klagers forespørgsel, at indklagede ejendomsmægler tidligere havde vurderet ejendommene på (...) og (...). Sagsbehandleren kunne dog ikke finde sagen i det elektroniske system. Sagsbehandleren henviste klager til et møde med indklagede ejendomsmægler en anden dag.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 27. maj 2011 holdt klager et møde med indklagede ejendomsmægler, hvor indklagede ejendomsmægler oplyste, at han ikke kendte til sagen og ikke havde været på adressen.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, indklagede ejendomsmægler blev udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening som uvildig ejendomsmægler i forbindelse med en intern handel af sommerhus samt tilstødende grund mellem 3 søskende. Ejendommene er arvet fra forældre.

Klager mener ikke, at indklagede ejendomsmægler var uvildig i forbindelse med vurderingen af ejendommene. Indklagede ejendomsmægler har ikke gjort opmærksom på, at han kendte klagers søster (...) og svoger, (...).

Klager henvendte sig uanmeldt i indklagede ejendomsmæglers forretning den 21. maj 2011, hvor indklagede ejendomsmægler ikke var til stede. Sekretæren oplyste, at indklagede ejendomsmægler havde været på vurdering af familiesommerhuset 2 gange i løbet af sommeren 2010 samt en anden gang i anden anledning.

Klager mener, at indklagede har været inhabil i vurderingen af familiens ejendomme, som har medført en påvirkning af prisfastsættelsen af det fælles sommerhus. Indklagede ejendomsmægler kendte ejendommen forlods, hvilket han ikke havde gjort opmærksom på ved udpegningen som uvildig ejendomsmægler. Klager mener, at indklagede ejendomsmæglers adfærd er uforenelig med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han blev udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening som en af to vurderingsmænd til at vurdere familien (...)’s ejendomme, hhv. et ældre fritidshus på adressen (...) og en fritidsgrund på adressen (...), begge 4500 Nykøbing Sjælland.

Han havde på dette tidspunkt aldrig været i kontakt med nogen medlemmer af familien, og havde aldrig set/vurderet de omhandlede ejendomme, og anså sig derfor habil til at påtage sig opgaven.

Under vurderingsforretningen var indklagede ejendomsmægler alene i kontakt med klager i forbindelse med aftale af tidspunkt, lån af nøgle samt rekvisition af diverse ejendomsdokumenter.

Indklagede ejendomsmægler sendte den 26. januar 2011 vurderingsrapporten til rekvirenten.

Indklagede ejendomsmægler havde ikke været i kontakt med nogen i familien og havde ikke set på/vurderet familiens ejendomme på noget tidspunkt inden ovennævnte vurderingsforretning, og underskrev med god samvittighed vurderingsrapporten, herunder habilitetserklæringen.

Da klager henvendte sig i indklagede ejendomsmæglers butik og talte med sagsbehandleren, skete der en fejl, idet sagsbehandleren forholdt sig til vurderingerne af en ejendom beliggende (...) og derfor fejlagtigt oplyste, at indklagede ejendomsmægler tidligere havde været på (...).

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Årsagen til at indklagede ejendomsmægler samt dennes sagsbehandler ikke kunne finde registreringer i deres system vedr. familiens ejendomme skyldes, at indklagede ejendomsmægler ikke har været der før.

Inklagede ejendomsmægler har af Nybolig fået oplyst, at Nybolig har vurderet ejendommene på (...) i sommeren 2010.

Indklagede ejendomsmægler tror, at der er sket en forveksling mellem Nybolig og DanBolig, hvilket ofte sker.

Indklagede ejendomsmægler har derfor været habil i forhold til vurderingen af (...).

Ovenstående bemærkninger er også afgivet på vegne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 3, finder loven anvendelse ved anden erhvervsmæssig rådgivning ved omsætning af fast ejendom. Da indklagede ejendomsmægler har foretaget en vurdering med henblik på en intern familiehandel, falder klagens genstand inden for lovens anvendelsesområde.

Lov om omsætning af fast ejendom regulerer ikke forholdene omkring en betalingsvurdering, og der findes således heller ingen lovfæstede regler om habilitet i den henseende. Nævnet anser sig dog kompetent til at vurdere, om indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med vurderingen, herunder om mægleren har været habil.

På baggrund af sagens oplysninger er det godtgjort, at indklagede ejendomsmægler ikke havde foretaget nogen tidligere vurdering af de omhandlede ejendomme eller havde et personligt kendskab til rekvirenten eller dennes familie. Indklagede ejendomsmægler har således ikke haft nogen selvstændig økonomisk, personlig eller anden interesse i forbindelse med afgivelsen af vurderingen og har derfor ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

På baggrund af ovenstående frifindes indklagede ejendomsmægler og indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, HH, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, PP, frifindes.

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

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mikael Sjöberg