

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. september 2013

blev der i sag 190-2012

JJ

mod

Ejendomsmæglervirksomhed AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 7. august 2012 har JJ indbragt ejendomsmæglervirksomheden AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har lavet fejl i salgsopstillingen, ikke ringet til mulige købere på trods af påmindelser og krævet betaling for at få boligen på internettet, selvom linket ikke virkede, og dermed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Den 9. februar 2010 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejerlejlighed beliggende [...], København.

Det blev aftalt, at klager selv skulle stå for fremvisning af lejligheden, og at indklagede først skulle tage over, når der var en potentiel køber.

Ejerlejligheden blev udbudt til kr. 795.000,-

Den 5. maj 2010 blev ejerlejligheden nedsat til kr. 745.000,- og den 29. juni 2010 blev den nedsat til kr. 725.000,-

Den 19. juli 2010 blev formidlingsaftalen forlænget med 3 måneder fra udløbsdatoen. Det fremgik bl.a. af e-mailen fra indklagede, at hvis boligen var taget af internettet og skulle på internettet igen, ville der blive opkrævet et gebyr på kr. 1.495,-.

Den 18. august 2010 blev ejerlejligheden nedsat til kr. 699.000,-

Over det næste år blev formidlingsaftalen forlænget 4 gange.

Den 13. august 2011 blev ejerlejligheden nedsat til kr. 595.000,-

Den 14. september 2011 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Tak, det var da godt jeg mindede min ejendomsmægler om at ringe til en mulig køber – det er så 2.gang jeg har skulle det: (e-mail man.3.5.2010 kl. 16.54)"*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sker det en 3.gang kommer der en klage over jer".

Den 15. september 2011 fremsendte en medarbejder hos indklagede en e-mail til klager, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Vi har ikke en e-mail der hedder xx@xx.dk, men xxx@xx.dk- måske det er derfor vi ikke har fået din besked.*

Jeg kan kun sørge for at der bliver ringet til en eventuel køber hvis jeg modtager en besked, dette er desværre ikke sket. Jeg håber ikke situationen vil gentage sig, og vil vende tilbage så snart jeg ved mere".

Samme dag fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Ja jeg kan se der er gået ged i det, men det ændre nu ingenting, jeg burde ikke minde jer om at ringe til køber".*

Den 2. oktober 2011 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Da jeg er blevet træt af de useriøse henvendelser med deres latterlige bud, så jeg må bede jer om at tage annoncen af nettet, vi kan starte igen januar eller februar".*

Den 8. juni 2012 blev ejerlejligheden igen lagt på internettet, og ejerlejligheden blev nedsat til kr. 575.000,-

Den 12. juni 2012 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Jeg har været inde på boligsiden.....men når jeg prøver og se lejligheden på jeres site – er det et dødt link, hvad er galt?"*.

Herefter blev ejerlejligheden taget af nettet på klagers opfordring.

Den 27. juni 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Jeg kan forstå på vores bogholder, at du ikke mener boligen nåede at komme på nettet. Det gjorde den imidlertid. Du skrev så til os igen, at du havde fået arbejde. På det tidspunkt, sagde til dig at den allerede var på nettet og at det var det bedste at lade den blive liggende.*

På din foranledning tog jeg den af nettet igen. Idet der har været omkostninger ved dette, skal denne faktura betales. Du er velkomme til at kontakte mig eller ..., hvis du evt. har brug for en betalingsordning".

Samme dag fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik: *"Det var godt faens...så gør vi det på den hårde måde – jeg må så betale så for noget jeg ikke har fået ud af, også i aflevere SAMTLIGE papir tilbage til mig igen.*

Aflevere SAMTLIGE papir til mig igen

Har I forstået det??jeg finder en anden boligægler".

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede lavede fejl i salgsopstillingen gang på gang, og at klager måtte gøre indklagede opmærksom på dette flere måneder efter.

Klager har endvidere anført, at indklagede glemte at ringe til mulige købere, og at klager gentagne gange måtte bede indklagede om at ringe til de mulige købere. Den omstændighed, at der blev sendt til den forkerte e-mail adresse, var ikke en undskyldning for ikke at svare. Desuden talte klager meget sjældent i telefon med indklagede.

Klager har derudover anført, at han skulle betale kr. 1.495,- for igen at få ejerlejligheden på internettet, selvom linket ikke virkede, hvilket klager også gjorde indklagede opmærksom på. Da klager så kort efter ville have lejligheden taget af internettet igen, fastholdt indklagede, at klager skulle betale.

Indklagede har bl.a. anført, at der ikke var problemer med linket til ejerlejligheden. Indklagede prøvede fra 2 forskellige computere uden problemer.

Indklagede har endvidere oplyst, at det jo er svært at følge op på en kunde, når klager fremsender anmodningen til en forkert e-mailadresse.

Indklagede har desuden oplyst, at de flere gange har talt i telefon med klager og givet ham up-dates på sagen. Indklagede kan ikke se, hvordan dette kunne gøres bedre. Der er af gode grunde ofte en svartid på e-mails, da indklagede også har andre sager og desuden også er meget ude.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle klager, der vedrører en ejendomsmæglers vederlag, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3. Nævnet kan således ikke behandle størrelsen på det opkrævede vederlag, men kun tage stilling til hvorvidt indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik ved at opkræve vederlaget.

Klager har indgået en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejerlejlighed. Det blev herved aftalt, at klager selv skulle fremvise boligen, mens indklagede tog over, når der kom en reel køber. Der er modstridende forklaringer i sagen, om hvorvidt indklagede fulgte op på de pågældende henvendelser. Det fremgår dog af sagen, at klager fremsendte e-mails til en forkert e-mailadresse. Der er således ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar for dette forhold.

Der var enkelte fejl i salgsopstillingen, men disse blev rettet kort efter, at klager gjorde indklagede opmærksom på dem. Der kan således heller ikke pålægges indklagede ansvar for dette forhold.

Der er modstridende forklaringer om, hvorvidt der var problemer med linket til ejerlejligheden på hjemmesiden. Det fremgår dog af tidligere e-mails fra indklagede, at såfremt en bolig var taget af internettet, ville det koste et gebyr på kr. 1.495,- at sætte boligen på internettet igen. Klager har således været bekendt

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

med dette gebyr. Der er således heller ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar for disse forhold.

På baggrund af ovenstående frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, AA, frifindes.

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

Mikael Sjöberg