

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2013

blev der i sag 192-2012

MM

mod

Ejendomsmæglervirksomheden AA

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 27. august 2012 har Klagenævnet for Ejendomsformidling på vegne af MM (herefter klager) indbragt ejendomsmæglervirksomheden AA for Disciplinær-nævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med klagers opsigelse af formidlingsaftalen, hvorvidt indehaveren har optrådt truende overfor klager samt fremsendt truende krav på erstatning.

Klagen drejer sig endvidere om, hvorvidt indklagede ikke har sørget for, at der var en registreret ejendomsmægler ansat som daglig leder.

Sagens omstændigheder:

Overtrædelse af god ejendomsmæglerskik:

Klager indgik den 29. maj 2012 en formidlingsaftale med indklagede omkring salget af klagers fritidsejendom beliggende (...). Der var tale om en aftale med resultatafhængigt vederlag.

Klager fortrød indgåelsen af formidlingsaftalen og opsagde aftalen dagen efter indgåelsen den 30. maj 2012.

Samme dag, fremsendte indklagede en e-mail til klager, hvoraf det fremgik:

"Du opsagde vores salgsaftale for lidt siden. Annoncen med dit hus er sat og min trykker blev vred over min sene henvendelse. Det er ikke muligt at ændre nu og erstatte med en anden bolig. Jeg lader ejendommen stå på hjemmesiden til mandag efter søndagsannoncen og sletter derefter. Jeg er ked af, hvis du har det skidt med det."

Senere samme dag fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det fremgik:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Du var i tvivl om du kunne nå at bremse, den salgsannonce du netop havde sendt til ejendomsavisen. Jeg har prøvet at kontakte dig på telefonen, og lagt besked der om at jeg har snakket med [...] på ejendomsavisen, hun fortalte at hun godt kender dig, og at du kan nå at bremse annoncen, hvis du kontaktet hende indenfor de næste par timer."

Klager fremsendte den 6. juni 2012 en e-mail til indklagede, hvor det bl.a. fremgik:

"Har tænkt godt og grundigt over hussalget her – Har det forslag, at du sælger huset – At vi starter aftalen op på ny – brænder den gamle kontrakt af, og underskriver en ny, uden fejl og overstregninger, og hvor jeg også får en kopi – det frustrerede mig, at jeg ikke have en kontrakt, da jeg ville ud af aftalen, sidste uge... Syntes dit forslag om, at jeg ser udkastet til salgsfremstillingen, før det kommer på nettet, lyder som en god ide...Så jeg f.eks. kan rette, at der er gulvvarme over hele huset – Eller at det i mine ører kan skræmme købere væk, at der står "mågeskrig"..."

[...]

Omkring prisen syntes jeg stadig, den er lige i underkanten, når jeg sammenligner, hvad der ellers er til salg heromkring [...] Men en balance, for jeg er heller ikke indstillet på at bruge flere halve år på, at kunne flytte..."

Den 22. juni 2012 fremsendte indklagede en faktura på kr. 12.601,50 til klager vedr. markedsføringsomkostninger iht. opsigelse af ejendommen.

Den 5. juli 2012 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det fremgik, at klager syntes fakturaen var voldsom, og at hun derfor ville fremlægge denne for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 20. juli 2012 fremsendte klager en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 25. juli 2012 fremsendte indklagede en kreditnota til klager på kr. 12.601,50, samt et brev hvoraf det bl.a. fremgik:

"Jeg har adskillige gange skrevet til dig angående aftale om betalingsstørelse for udlæg i forbindelse med annulleringen af salget af din ejendom [...]. Du svarer ikke på mine henvendelser. Jeg har ligeledes aflagt dit et besøg i dag desangående, men du var ikke til at træffe. Derfor fremsendes kreditnota på mit tilgodehavende. Så må vi starte forfra, som du selv har bedt om."

Den 27. juli 2012 fremsendte klager en e-mail til indklagede, hvoraf det fremgik, at klager bedte Klagenævnet om hjælp, samt at klager ønskede, at yderligere udveksling gik igennem Klagenævnet. Klager anmodede endvidere om, at indklagede hverken opsøgte klager på klagers bopæl eller ringede til hende.

Den 31. juli 2012 skrev indklagede til klager: *"Kreditnotaen udligner mit tilgodehavende, så der er ingen sag i øjeblikket. [...] jeg opsiger mundtligt aftalen og beder dig om at finde en anden mægler og sletter derefter alt salgsmaterialet fra min og andre hjemmesider og meddeler dig at du vil blive afregnet for mine udgifter. Disse er nu, som sagt, frafaldet."*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. august 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klager hvoraf det fremgik: *"Vi har endnu ikke modtaget en bekræftelse på at du har modtaget vor kreditnota på vort tilgodehavende, således at vi er kvit. Hvis du ikke sender denne omgående, vil der blive rejst erstatningskrav og eventuelt politianmeldelse mod dig for chikane mod vor virksomhed, idet vi er vidende om at du stadig involverer Klagenævnet."*

Samme dag skrev klager til indklagede og kvitterede for modtagelsen af kreditnotaen.

Senere samme dag fremsendte indklagede endnu en e-mail til klager hvoraf det fremgik: *"At du svindler med aflønning for vort arbejde, er en ting, men din chikane består i at du fastholder sagen hos Klagenævnet. Send en bekræftelse til Klagenævnet på at du ikke har en sag med [...] med kopi til os senest den 14.08.2012 kl. 12,00. I modsat fald fastholder vi vor procedure mod dig."*

Den 15. august 2012 fremsendte indklagede endnu en e-mail til klager hvoraf det fremgik: *"Du svarer stadig ikke på mit spørgsmål om du har frafaldet klagen hos Klagenævnet, som nu igen har truet mig og min virksomhed med at blive hængt offentligt ud på nettet. Jeg må derfor gå ud fra at du og Klagenævnet har indgået en aftale om at de skal fortsætte sagen selv om vi intet mellemværende har. Jeg vil nu overgive sagen til Østjyllands Politi og Københavns Politi og anmoder dem om at sigte dig og Klagenævnet for forsøg på bedrageri og chikane mod min virksomhed"*.

Den 27. august 2012 fremsendte Klagenævnet for Ejendomsformidling på vegne af klager en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den 3. januar 2013 kom kendelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 21. januar 2013 fremsendte indklagede en skrivelse til klager benævnt "Erstatningskrav", hvoraf det fremgik, at indklagede rettede et krav mod klager på kr. 50.001,00 for bl.a. æreskrænkelser, og det at klager havde startet en sag ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klager har ikke besvaret sekretariatets henvendelser omkring indklagedes stillingtagen til dette erstatningskrav.

Manglende daglig leder:

Indklagede er ifølge Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister, ikke registreret ejendomsmægler.

Disciplinærnævnet har endvidere ikke kunnet finde nogen anden registreret ejendomsmægler ansat i indklagedes virksomhed. Det fremgår ikke af virksomhedens hjemmeside, indklagedes skrivelser eller andre tilgængelige steder.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har bedt indklagede gentagne gange om at fremsende dokumentation på, hvem der er ansat som daglig leder i virksomheden, både nu og i de seneste tre år.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Formanden har endvidere anmodet indklagede gentagne gange om at fremsende følgende dokumentation:

- lønsedler fra starten af ansættelsesforholdet og slutningen
- Dokumentation på, at virksomheden er registreret i Skats e-indkomst system.
- Liste over, hvor lang tid YY har været ansat som daglig leder, samt YY's fulde navn og cpr. nr.

Formanden har endvidere anført, at såfremt indklagede ikke fremsender den ønskede dokumentation, vil nævnet lægge til grund, at indklagede ikke har nogen daglig leder ansat.

Indklagede har fremsendt først en ikke-underskrevet ansættelseskontrakt med en YY og efterfølgende en anden underskrevet ansættelseskontrakt.

Indklagede har ikke fremsendt den ønskede dokumentation.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at hun fortrød indgåelsen af formidlingsaftalen med indklagede og opsagde den dagen efter indgåelsen den 30. maj 2012. Indklagede blev fornærmet over dette og meddelte, at annoncen på huset allerede var sendt til trykker, og at det ikke var muligt at stoppe dem, hvorfor huset skulle være på hjemmesiden weekenden over.

Klager kontaktede herefter trykkeren, som oplyste, at indklagede sagtens kunne nå at trække annoncen tilbage, hvis han kontaktede trykkeren. Dette oplyste klager indklagede.

Annoncen vedblev dog ved med at være på internettet, og der blev efterfølgende lagt flere billeder på annoncen. Den blev først fjernet endeligt den 11. juni 2012.

Indklagede fremsendte en faktura på betaling, men har sidenhen frafaldet dette krav.

Klagerne har oplyst, at hun følte, at indklagede var ubehagelig og truende overfor hende, både telefonisk, pr. e-mail og ved at dukke uanmeldt op på klagers hjemadresse. Hun blev bl.a. truet med erstatningskrav og politianmeldelse, hvis hun stadig involverede Klagenævnet og Disciplinærnævnet.

Klager blev efter kontakt med Klagenævnet opmærksom på, at indklagede slet ikke var registreret ejendomsmægler, selvom han udgav sig for at være dette. Klager blev endvidere opmærksom på, at der ikke var ansat nogen daglig leder hos indklagede, og at der derfor var tvivl om, hvem der bar ansvaret.

Klager har endvidere anført, at hun mener, det er en overtrædelse af gældende regler, at indklagede fremsender et erstatningskrav til hende, fordi klager har indbragt indklagede for Klagenævnet og Disciplinærnævnet.

Indklagede har bl.a. anført, at der er tale om en trist sag, hvor et forvirret og ustabil kvindemenneske klager over indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede anfører bl.a., at klagen ikke falder ind under Disciplinærnævnets arbejde, og derfor skal afvises.

Indklagede har endvidere anført, at klager har set en kendelse fra Klagenævnet, der reducerer et vederlag til ejendomsmægleren til et minimum af det udførte arbejde, hvorfor hun har videresendt fakturaen fra indklagede, således at klager slap for at betale.

Indklagede oplyser endvidere, at klager efterfølgende sætter sin ejendom til salg hos en anden ejendomsmægler til en pris, der var kr. 200.000,00 højere end den af indklagede udbudte pris, hvilket var en af grundene til klagers opsigelse af aftalen.

Indklagede har desuden anført, at klager direkte har løjet overfor Klagenævnet ved at sige, at hun ikke kunne komme ud af aftalen, samt at der har været en livlig kontakt mellem Klagenævnet og klager, hvor Klagenævnet har fået klager til at fastholde sagen og tie om, at indklagede har krediteret indklagedes tilgodehavende, så der ingen sag er, hvilket er ulovlig chikane.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indklagede BB er ikke registreret ejendomsmægler. Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4, kan den pågældende ejendomsmæglervirksomhed indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar.

Disciplinærnævnet kan derfor behandle klagen over ejendomsmæglervirksomheden AA.

Overtrædelse af god ejendomsmæglerskik:

På baggrund af sagens omstændigheder, lægger nævnet til grund, at indklagede valgte ikke at trække en annonce tilbage fra en avis, på trods af at dette godt kunne lade sig gøre.

Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede har handlet uprofessionelt ved sin håndtering af sagen ved bl.a. at true klager med erstatningskrav og politianmeldelse for chikane imod indklagedes ejendomsmæglervirksomhed, såfremt klager fortsatte med at involvere Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at indklagede den 21. januar 2013, fremsendte en skrivelse til klager benævnt "Erstatningskrav" for bl.a. ærekrænkelse, og det at klager har startet en sag ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Indklagede har endvidere fremsendt en rykker på denne skrivelse.

Nævnet finder på baggrund af dette, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Manglende daglig leder:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, skal hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede er ifølge Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister ikke registreret ejendomsmægler.

Disciplinærnævnet har endvidere ikke kunnet finde nogen anden registreret ejendomsmægler ansat i indklagedes virksomhed. Det fremgår ikke af virksomhedens hjemmeside, indklagedes skrivelser eller andre steder. Indklagede er endvidere ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, så der er heller ikke registreret nogen daglig leder der.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler har bedt indklagede gentagende gange om at fremsende dokumentation på, hvem der er ansat som daglig leder i virksomheden, både nu og i de seneste tre år.

Formanden har endvidere gentagne gange anmodet indklagede om at fremsende fyldestgørende dokumentation.

Indklagede har fremsendt først en ikke-underskrevet ansættelseskontrakt og derefter en anden underskrevet ansættelseskontrakt. Han er blevet opfordret til at indsende lønsedler m.m. Dette er ikke sket, hvorfor ansættelseskontrakten ikke er fyldestgørende dokumentation for ansættelsesforholdet.

Nævnet lægger derfor til grund, at der ikke har været nogen registreret ejendomsmægler ansat som daglig leder i perioden 10. april 2010 – 10. april 2013.

Perioden før 10. april 2010 bliver ikke behandlet, da dette forhold er forældet.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har således overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, ved ikke at have sørget for at have en registreret ejendomsmægler ansat som daglig leder.

Samlet afgørelse:

Som følge af ovenstående to forhold, tildeles indklagede ejendomsmæglervirksomhed en samlet bøde på kr. 175.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed AA tildeles en bøde på kr. 175.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

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

Mikael Sjöberg