

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. januar 2014

I sag 212- 2013

KK

Mod

PP

og

Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S

Der blev afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. januar 2013 har KK indbragt ejendomsmægler PP og ejendomsmæglervirksomheden AA A/S for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 12 om opdragets varighed og om god ejendomsmæglerskik ved ikke egenhændigt at have bragt kontraktsforholdet endegyldigt til ophør ved at stoppe markedsføringen, herunder fjerne ejendommen fra virksomhedens egen hjemmeside og hjemmesiden Boligsiden.dk, da den indgåede formidlingsaftale udløb.

Sagens omstændigheder:

I april 2011 tog klageren kontakt til den indklagede virksomhed med henblik på at sælge sin ejendom. Kontakten var primært med den daværende daglige leder af virksomheden.

Klager og den daværende daglige leder af virksomheden havde et møde den 25. maj 2011, hvorefter en redigeret udgave af formidlingsaftalen samt et salgsbudget blev sendt til klageren. Klager og den indklagede virksomhed indgik dog først en formidlingsaftale den 22. august 2011, med en påtegning om, at markedsføringen først skulle begyndes 15. september 2011. Årsagen til påtegningen og den senere markedsføring var, at klager havde rejseaktivitet i den pågældende periode.

Formidlingsaftalen udløb dermed den 21. februar 2012.

Den daværende daglige leder af virksomheden forlod virksomheden den 1. november 2012 og startede som daglig leder af en konkurrerende virksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klageren valgte efterfølgende at sætte sin ejendom til salg hos samme virksomhed.

Indklagede ejendomsmægler blev ansat som daglig leder af den indklagede virksomhed per den 4. januar 2013.

Ultimo januar 2013 tog klageren kontakt til indklagede virksomhed, da han var utilfreds med, at indklagede virksomhed stadig havde hans ejendom til salg.

Den 24. januar 2013 havde indklagede ejendomsmægler slettet ejendommen fra deres salgssystem.

Klageren var utilfreds med forløbet og ønskede en kompensation i form af fotos af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler afviste, at kompensation skulle være aktuel, men tilbød klageren, at han kunne købe billederne til en nedsat pris.

Klageren indgav herefter en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han ikke mener, at det er lovligt, at indklagede "...
fortsætter med at have en ejendom til salg, uden juridisk rettighed til dette eller uden ejerens accept af dette".

Klager har desuden anført, at hans nye ejendomsmægler havde set ejendommen være til salg hos indklagede henholdsvis i efteråret 2012, december 2012 samt i januar 2013, hvorefter klageren derfor tog kontakt til indklagede.

Klager har endvidere anført, at han forventede, at den indklagede virksomhed selv stoppede markedsføringen og lukkede sagen. Derfor mener klageren, at den indklagede virksomhed ikke havde levet op til deres aftale, da det var hans overbevisning, at dette var en service, han havde betalt for.

Klager har desuden anført, at indklagede ikke har haft orden i sine sager og har haft 8 måneder til at få styr på porteføljen, og burde have undersøgt, hvilke ønsker deres kunder havde til at få fornyet deres formidlingsaftaler.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at det undrer ham, at klageren ikke på et tidligere tidspunkt havde taget kontakt til indklagede virksomhed, idet han løbende havde været i dialog med den daværende daglige leder af virksomheden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Eksempelvis havde den daværende daglige leder af virksomheden sendt en mail til klageren den 4. september 2012 vedrørende nedsættelse af udbudsprisen.

Indklagede har desuden afvist, at han skulle have haft 8 måneder til at gennemgå virksomhedens portefølje, da han blev ansat 4. januar 2013 og klageren henvendte sig med sin klage den 24. januar 2013.

Indklagede har endvidere anført, at klageren tilsyneladende ikke har været utilfreds med den daværende daglige leder af virksomheden eller dennes håndtering af aftaleforholdet.

Indklagede har endvidere anført, at det undrer ham, at klageren ikke har klaget over den daværende daglige leder af virksomheden, hvis klageren havde været utilfreds med, at markedsføringen ikke var stoppet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Da indklagede ejendomsmægler ikke var aktiv ejendomsmægler i ejendomsmæglerregistret i den periode, som klagen drejer sig om, kan nævnet ikke behandle klagen over denne personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 1, jf. stk. 3.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 12 må opdragstiden, det vil sige en formidlingsaftale, ikke løbe længere end 6 måneder. Den kan dog forlænges med 3 måneder ad gangen, når den tidligere aftale er udløbet.

Formidlingsaftalen blev indgået den 22. august 2011 og udløb den 21. februar 2012, og der ikke var aftalt en forlængelse.

Den indklagede virksomhed burde derfor have kontaktet klageren i forbindelse med udløbet af aftalen med henblik på at undersøge, om aftalen skulle forlænges, eller om aftaleforholdet og markedsføringen skulle afsluttes med udlevering af nogle mv. Det er kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at den indklagede ejendomsmæglervirksomhed ikke tog kontakt til klager i perioden 21. februar 2012 frem til ultimo januar 2013, da klageren selv rettede henvendelse, er der sket en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Da den indklagede ejendomsmæglervirksomhed straks sørgede for at stoppe markedsføringen, efter at klager rettede henvendelse, finder nævnet, at alene virksomhedens handlemåde er kritisabel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da virksomhedens handlemåde alene er kritisabel, og da dette ikke er sanktioneret efter lov om omsætning af fast ejendom, frifindes ejendomsmæglervirksomheden, AA A/S.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, AA A/S, frifindes.

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

Mikael Sjöberg