

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 13. marts 2008 blev der i sag nr. 25

**ZZ**

**mod**

**Ejendomsmægler JJ**

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved brev af 28. august 2007 har ZZ klaget over ejendomsmægler JJ ved CC.

JJ er registreret som ejendomsmægler.

Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har annonceret i tilstrækkelig grad og på korrekt vis. Det er klagers opfattelse, at indklagede ved at have undladt avisannoncering har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

## Sagens omstændigheder:

Klager indgik en formidlingsaftale med indklagede den 3. juli 2007. Der er ikke i formidlingsaftalen fastsat nærmere om formen for annoncering af klagers lejlighed. Af parternes korrespondance kan det imidlertid lægges til grund, at der var aftalt både avisannoncering og annoncering på nettet.

Den 4. juli 2007 afleverede klager forskelligt salgsmateriale til indklagede. Klager henvendte sig efter 4 ugers ferie til indklagede den 13. august 2007 for at høre om status vedrørende salget. Klager anmodede desuden indklagede om at fremsende en personlig kode til CCs hjemmeside, som han endnu ikke havde modtaget. Klager påpegede i mail af den 14. august 2007 til indklagede, at der var anvendt billeder i internetannoncen, der "overhovedet intet har med byggeriet at gøre". Indklagede bad i mail af den 16. august 2007 klager oplyse, hvilke billeder, der var forkerte.

Klager modtog den personlige kode den 23. august 2007, efter at han havde rykket indklagede flere gange. Samme dato opdagede klager desuden, at indklagede endnu ikke havde annonceret i dagblade. I mail af den 24. august 2007 gjorde klager desuden indklagede opmærksom på, at der var anvendt utilstrækkelig information om ejerlejligheden i internetannoncen, og at lejligheden ikke var annonceret som aftalt.

Under en telefonsamtale den 24. august 2007 tilbød indklagede et afslag på 2800 kr. ekskl. moms, svarende til den manglende annoncering, samt at formidlingsaftalen blev opsagt. Ved mail af 27. august 2007 accepterede klager den foreslåede kompensation, men beklagede sig over indklagedes passivitet.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved brev af 27. august 2007 opsigte indklagede formidlingsaftalen med øjeblikkelig virkning.

## Parternes bemærkninger:

**Klager** har anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægleretik, idet der gik lang tid, inden han modtog en personlig kode til CCs hjemmeside, idet indklagede anvendte forkerte billeder i internetannoncen, og idet informationen heri var utilstrækkelig.

Desuden har indklagede ikke som aftalt har annonceret i dagblade.

**Indklagede** har anført, at der er sket oprettelse af klagers salg på helt sædvanlig vis.

Indklagede beklager, at der ikke er sket avisannoncering af klagers ejendom som aftalt og forudsat. Baggrunden herfor oplyses at være "af teknisk karakter og en beklagelig fejlhåndtering af vore systemer fra min side, hvorved der ikke sker udarbejdelse af avisannoncer via min sædvanlige leverandør, EE".

Klager har ikke givet indklagede bestemte anvisninger på, hvordan ejendommen skulle fremstå i billedmaterialet i internetannoncen og annonceringen i indklagedes butik, og indklagede har udvalgt de billeder, som ud fra hans faglige overbevisning så bedst ud. Han har vurderet, at internetannoncens information om ejendommen var fyldestgørende.

Indklagede medgiver, at der har været visse tekniske vanskeligheder i forbindelse med orientering til klager, men at indklagede løbende har forsøgt at afhjælpe disse problemer.

## Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Der er ikke i formidlingsaftalen aftalt nærmere om annonceringens form. Af parternes korrespondance og indlæg i sagen kan det imidlertid lægges til grund, at lejligheden både skulle annonceres i dagbladene og på internettet. Der var i den forbindelse ikke aftalt noget om de enkelte annonceres form og indhold, herunder at de skulle godkendes af klager.

Der er ikke forelagt nævnet eksempler på internetannoncerne. Herefter og idet der ikke mellem parterne er aftalt noget om de enkelte annonceres form og indhold, finder nævnet ikke grundlag for at foretage yderligere vedrørende disse annoncer.

Det er en klar fejl fra indklagedes side, at lejligheden ikke som aftalt blev annonceret i dagbladene. Fejlen, der blev opdaget af klager mere end 6 uger efter indleveringen af materialet, er kritisabel og en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Indklagede pålægges tildes derfor en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 3 og § 29 b, stk. 1

**Thi bestemmes:**

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede, ejendomsmægler JJ tildes en advarsel.

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

Mikael Sjöberg