

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 58-2008

OO

mod

Statsaut. ejendomsmægler JJ

afsagt sålydende

Kendelse

Med e-mail af 26. august 2008 har OO indbragt statsaut. ejendomsmægler JJ for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har tilsidesat sin undersøgelsespligt ved ikke at have indhentet tilstrækkelige oplysninger om køber og spørgsmålet om, hvorvidt indklagedes annoncering af klagers ejendom har været mangelfuld.

Sagens omstændigheder:

Den 4. februar 2008 indgik klager aftale med indklagede ejendomsmægler om salg af klagers ejendom. Det aftaltes bl.a., at ejendommen skulle markedsføres på internettet.

Den 9. april 2008 underskrev klager og køber af klagers ejendom købsaftale. Køber var et anpartsselskab, som på tidspunktet for købsaftalens underskrivelse var under stiftelse. Købsaftalen blev underskrevet af én af anpartshaverne. Anpartshaveren havde ikke fuldmagt fra de to øvrige anpartshavere i selskabet, hvorfor disse først underskrev købsaftalen på et senere tidspunkt (underskrifter på købsaftalen ikke dateret).

I forbindelse med underskrivelse af købsaftale blev der taget forbehold for, at købers advokat godkendte handlen i sin helhed, og at købers pengeinstitut godkendte handlen for så vidt angår den finansielle del.

Umiddelbart efter underskrivelse af købsaftalen indstillede indklagede markedsføringen på internettet, og inden udløbet af de i købsaftalen aftalte forbehold annonceredes klagers ejendom som værende "solgt".

Parternes bemærkninger:

Klageren har bl.a. anført, at indklagede ikke forud for underskrivelsen af købsaftalen havde orienteret klageren om, "at køber var et ApS under etablering og at kun en enkelt af køberne mødte op og uden fuldmagt fra de to andre i ApS".

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager blev først opmærksom på dette forhold i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen. Forholdet bevirkede, at handlen efter klagers opfattelse "fremstod med stor usikkerhed". Klager savnede en "mere offensiv indsats" fra indklagedes side.

Klageren har desuden anført, at det var en aftale med indklagede, at ejendommen ikke skulle annonceres i andre medier end på internettet, og at det var derfor af afgørende betydning for klager, at annonceringen på internettet fungerede. Der var endvidere problemer med at søge ejendommen på nettet. Således havde indklagede selv problemer med at udsøge ejendommen på internettet. Det overraskede desuden klager, at annonceringen af ejendommen stoppede, da købsaftalen var underskrevet. Endelig blev klager meget overrasket over at se sin ejendom i lokalavisen som "solgt", før handlen var endeligt på plads og advokatforbehold og pengeinstituts godkendelse afklaret.

Indklagede har bl.a. oplyst, at det først i forbindelse med gennemgangen af købsaftalen umiddelbart før underskrivelsen kom til indklagedes kendskab, at køber var et selskab under stiftelse. Indklagede havde desuden i forbindelse med fastlæggelse af tidspunktet for gennemgang og underskrift af købsaftalen orienteret klager om, at kun den ene af anpartshaverne i selskabet kunne møde på det foreslåede tidspunkt. Klager valgte alligevel at fastholde det foreslåede tidspunkt, og det blev aftalt, "at den fremmødte part efterfølgende indhenter underskrifter af de to øvrige anpartshavere".

Forbehold i købsaftalen blev drøftet med begge parter i forbindelse med gennemgangen af købsaftalen. Der har ikke i denne handel "været større usikkerhed for sælger vedr. handlens gennemførelse end i tilsvarende handler gennemført på lignende vilkår". De indsatte forbehold er almindelige og forekommer i "langt hovedparten af alle gennemførte handler".

Indklagede har desuden bl.a. oplyst, at indklagede ikke har "oplevet generelle problemer med udsøgningen af klagers ejendom" på internettet. Det er korrekt, at der en enkelt gang på grund af en teknisk fejl var problemer med hjemmesiden, og indklagedes IT-support afdeling måtte løse fejlen. Indklagede har i sit edb-system registreret, "at potentielle købere 10 gange har rekvireret salgsmateriale" via hjemmesiden.

Det er en fejl, at ejendommen blev annonceret i lokalavisen som "solgt", inden advokatforbehold og pengeinstituts godkendelse var afklaret. Indklagede har ved brev af 20. maj 2008 beklaget dette over for klager.

Det fremgår af betingelserne for annoncering på www.boligsiden.dk, at en ejendom ikke må annonceres til salg, når der foreligger en købsaftale underskrevet af begge parter. Dette blev efterfølgende forklaret klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 14, at en formidler i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede burde af egen drift i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen have indhentet selskabsoplysninger, således at indklagede og klager på dette tidspunkt var informeret om selskabets tegningsregel og navne på ledelsen i selskabet. Dette gælder uanset, at der var tale om et selskab under stiftelse. En sådan undladelse er kritisabel og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det lægges til grund, at det af reglerne for annoncering på www.boligsiden.dk pkt. 5 fremgår, at "Det er ikke tilladt at annoncere solgte emner på Boligsiden.dk. Solgte emner skal fjernes, så snart begge parter har underskrevet købsaftalen. Dette gælder, uanset om handlen fortsat måtte være betinget af visse forhold, og uanset om købers fortrydelsesfrist er udløbet." Indklagede burde have gjort klager opmærksom på disse annonceringsvilkår og en undladelse heraf er kritisabel og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det er ligeledes kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik at markedsføre klagers ejendom som værende "solgt" forud for en endelig afklaring af de i købsaftalen indsatte forhold.

Nævnet finder det mod indklagedes benægtelse ikke godtgjort, at der skulle være generelle problemer med funktionaliteten på indklagedes hjemmeside, således at klagers ejendom ikke kunne udsøges.

Samlet finder nævnet, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende forskrifter og tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf tildeles indklagede en advarsel.

Thi bestemmes:

Statsaut. ejendomsmægler JJ tildeles en advarsel.

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

Mikael Sjöberg