

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. februar 2009

Blev der i sag nr. 68

KK

mod

Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

Kendelse

Med brev af 29. september 2008 har KK indbragt ejendomsmægler AA for disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har gjort tilstrækkelige salgsfremmende bestræbelser på at få klagers ejendom solgt.

Sagens omstændigheder:

Den 29. maj 2008 indgik klager formidlingsaftale med indklagede om salg af ejendommen (...) Frederiksberg. Ejendommen blev udbudt til en kontantpris på kr. 2.595.000 med aftale om at drøfte prisen på ny, hvis ejendommen ikke blev solgt.

Den 11. juni 2008 bestilte indklagede fotograf til fotografering af lejligheden. Fotografen mødte ifølge det oplyste 2 gange forgæves op på adressen. Den 26. juni 2008 blev lejligheden fotograferet. Billederne af lejligheden blev sendt til indklagede den 18. juli 2008.

Der blev afholdt i alt 3 åbent hus arrangementer: Den 24. og 31. august 2008 og den 14. september 2008.

Mellem den 12. juni 2008 og den 07. september 2008 fremsendte indklagede 3 udkast af salgsoptilling med anmodning om klagers godkendelse heraf. Indklagede anmodede desuden klager om at udlevere nøgle til lejligheden og om at fremkomme med yderligere oplysninger til brug for udarbejdelse af en fyldestgørende salgsoptilling.

Den 20. august 2008 anmodede klager indklagede om at fremsende salgsoptilling til klager og klagers bank. Klager modtog i følge egne oplysninger ikke salgsoptilling. Indklagede fremsendte samme dag salgsoptilling til klagers bank.

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGELINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø

TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 07. september 2008 fremsendte indklagede skrivelse og ny salgsaftale til klager, hvoraf fremgik, at kontantprisen efter aftale med klager blev nedsat til kr. 2.395.000.

Den 13. september 2008 rettede klager henvendelse til indklagede med ønske om at opsig formidlingsaftalen.

Klageren har bl.a. anført, at indklagede ikke har gjort tilstrækkeligt for at sælge klagers lejlighed. Indklagede har ikke været til stede ved 1 af i alt 3 åbent hus arrangementer, og sagsbehandlingen i forbindelse med nedsættelsen af prisen på lejligheden og fremsendelsen af oplysninger til klagers bank har været langvarig.

Klageren har endvidere anført, at indklagede ikke har udleveret salgsopstilling til interesserede købere. Klagerens veninde bestilte over internettet salgsopstilling over klagers lejlighed, men indklagede fremsendte ikke salgsopstilling.

Klager har tillige anført, at klager primo september måned rettede henvendelse til en anden ejendomsmægler, som fastsatte kontantprisen 300.000 kr. lavere end indklagede. Den konkurrerende ejendomsmægler oplyste tillige, at det fremgik af indklagedes hjemmeside, at indklagede på daværende tidspunkt havde haft klagers lejlighed til salg i 3 uger.

Endelig har klager anført, at prisnedsættelsen, som fremgår af skrivelse af 07. september 2008, var aftalt 2 måneder tidligere.

Indklagede har bl.a. oplyst, at klager gentagne gange har besværliggjort salget af klagers lejlighed ved ikke at fremkomme med oplysninger til en fyldestgørende salgsopstilling, godkende salgsopstilling eller udlevere nøgler til lejligheden.

Indklagede har oplyst, at en repræsentant for indklagede var tilstede ved hovedindgangen til klagers lejlighed ved alle 3 åbent hus arrangementer. Repræsentanten for indklagede var instrueret i at vente på interesserede købere og derefter samlet gå op i lejligheden.

Indklagede har desuden oplyst, at klagers veninde ikke har bestilt en salgsopstilling, men derimod en salgsvurdering af sin egen lejlighed.

Indklagede fremsendte oplysninger til klagers bank samme dag, som klager ytrede ønske herom.

Indklagede fik aldrig respons hverken på skriftlige eller telefoniske henvendelser til klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Efter lov om omsætning af fast ejendom § 9 skal en ejendomsmægler med omsorg for begge parter interesse virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiveren.

Der forløber 3 måneder fra tidspunktet for underskrivelse af formidlingsaftalen til første åbent hus arrangement. Nævnet finder, at dette er for lang tid.

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGELINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø

TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet imidlertid at måtte lægge til grund, at denne lange tid i vidt omfang skyldes meget dårlig kommunikation mellem klager og indklagede, hvor begge angiveligt har haft helt forskellige forventninger til hinanden. Nævnet finder således, at klagers egne forhold i et vist omfang har været medvirkende til den lange sagsbehandling, idet klager ikke udleverede nøgle og tilstrækkelige oplysninger til brug for udarbejdelse af fyldestgørende salgsopstilling og senere måtte have tre udkast til salgsopstilling til godkendelse, ligesom klager angiveligt flere gange aflyste fotografen. Klageren har således i ikke uvæsentligt omfang selv bidraget til den forlængede sagsbehandling hos indklagede.

På denne baggrund finder nævnet ikke, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende forskrifter eller god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf frifindes indklagede.

Thi bestemmes:

Indklagede, ejendomsmægler AA, frifindes.

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

Mikael Sjöberg