

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. juni 2009

blev der i sag 74-2008

KK

mod

Ejendomsmæglervirksomheden DD

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 3. november 2008 har KK indbragt ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i strid med formidlingsaftalen og klagers ønske at annoncere klagers ejendom på internettet til en lavere udbudspris.

Sagens omstændigheder

Den 11. juli 2008 indgik klager formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende (..1..), til en udbudspris på 1.795.000 kr. Formidlingsaftalen var gældende i tre måneder fra underskrivelsesdagen.

Den 15. oktober 2008 aftalte klager et møde med en medarbejder hos indklagede med henblik på at drøfte, om formidlingsaftalen skulle forlænges, og hvilken pris ejendommen i så fald skulle udbydes til.

Den 20. oktober 2008 afholdtes et møde hos indklagede, hvor en medarbejder hos indklagede foreslog, at udbudsprisen på ejendommen blev nedsat til 1.495.000 kr.

Den 24. oktober 2008 kontaktede klager en medarbejder hos indklagede for at afbryde formidlingssamarbejdet. Det blev dog aftalt at fortsætte samarbejdet til og med den 26. oktober 2008, idet der var aftalt fremvisning med en potentiel køber. Medarbejderen oplyste klager, at ejendommen fejlagtigt var blevet annonceret til en udbudspris på 1.495.000 kr., og at fejlen ville blive rettet.

Senere den 24. oktober 2008 konstaterede klageren, at ejendommen stadig blev annonceret på indklagedes hjemmeside til en pris på 1.495.000 kr. Klager bad herefter indklagede om at få ejendommen slettet fra hjemmesiden. Senere på dagen var ejendommen udbudt til den oprindelige pris på 1.795.000 kr. og klager bad igen indklagede om at få ejendommen slettet fra hjemmesiden, hvilket indklagede gjorde.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger

Klageren har bl.a. anført, at indklagede uden klagers viden og uden gyldig formidlingsaftale annoncerede klagers ejendom til en pris på 1.495.000 kr. til trods for, at den aftalte udbudspris var 1.795.000 kr.

Indklagede var vidende om, at klager havde købt anden bolig og indklagede antog på denne baggrund, at klager efterfølgende ville godkende en nedsættelse af udbudsprisen.

Da klager bad indklagede om at ophøre med at annoncere ejendommen til den fejlagtige pris, rettede indklagede i stedet prisen til 1.795.000 kr. med den konsekvens, at ejendommen på hjemmesiden www.boliga.dk fremstod med en prisudvikling på først -17 pct. og derefter +20 pct.

Klageren har desuden anført, at indklagede har givet utroværdige oplysninger om, hvornår annonceringsfejlen blev rettet.

Klageren finder endvidere, at annonceringen med den fejlagtige udbudspris har forringet klagers mulighed for at sætte ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler til en højere pris end 1.495.000 kr.

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede foreslog klager at nedsætte prisen på ejendommen til 1.495.000 kr., da aktiviteterne omkring salget af ejendommen havde været meget små.

Det er korrekt, at en medarbejder hos indklagede fejlagtigt annoncerede klagers ejendom til 1.495.000 kr., uden at dette var aftalt med klager. Fejlen skyldtes, at medarbejderen i forbindelse med udarbejdelsen af et korrigeret salgsbudget til klager glemte at tilbageføre prisen, som dermed lå i indklagedes edb-system, da hjemmesiden blev opdateret. Indklagede har efterfølgende ændret edb-systemerne, så sådanne fejl er sværere at begå.

Det er korrekt, at en medarbejder hos indklagede ikke på klagers anmodning slettede ejendommen fra annoncering på indklagedes hjemmeside, men i stedet rettede prisen til 1.795.000 kr. Medarbejderen slettede dog annonceringen af ejendommen, da klageren igen anmodede om det.

Indklagede har desuden anført, at hjemmesiden www.boliga.dk automatisk trækker informationer fra ejendomsmæglernes hjemmesider, hvilket indklagede ikke er herre over. Søgесider som www.boliga.dk gemmer ikke data fra en tidligere ejendomsmægler, når klagers ejendom sættes til salg hos en anden ejendomsmægler. Den fejlagtige annoncering har derfor ikke betydning for klagers salg gennem en anden ejendomsmægler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat

Disciplinærnævnet lægger til grund, at klagers ejendom i en periode har været annonceret på indklagedes hjemmeside til en kontantpris på 1.495.000 kr., og at dette er sket uden klagers viden og samtykke.

Det må endvidere lægges til grund, at annonceringen skyldtes en fejl begået af en medarbejder hos indklagede, og at fejlen opstod efter formidlingsaftalens udløb i for-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

bindelse med parternes drøftelse af en eventuel forlængelse af formidlingssamarbejdet.

Indklagedes medarbejder har ved den fejlagtige annoncering og ved ikke straks på klagers anmodning at ophøre med annonceringen handlet imod klagers ønske og ikke varetaget klagers interesse loyalt, hvilket er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har forklaret, at fejlen kunne opstå bl.a. som følge af indklagedes edb-system. Der påhviler derfor indklagede et selvstændigt ansvar for den af indklagedes medarbejder begåede annonceringsfejl, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29b, stk. 4. Som følge heraf tildes indklagede en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, tildes en advarsel.

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

Mikael Sjöberg