

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2009

blev der i sag 81-2009

KK og BB

mod

Ejendomsmæglervirksomheden AA

og

CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 5. februar 2009 har KK og BB indbragt ejendomsmæglervirksomheden AA og CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

CC er ikke registreret som ejendomsmægler.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med markedsføringsloven og god ejendomsmæglerskik ved at have omdelt en reklame om potentielle købere at kunne godtgøre, at der rent faktisk var potentielle kunder til det pågældende kvarter.

Sagens omstændigheder:

I januar 2008 omdelte indklagede ejendomsmæglervirksomhed en reklame til huse i (...1...), med budskabet: "Da vi har solgt alle vores boliger i (...1...) søger vi din bolig, da vi fortsat har flere potentielle købere til (...1...)"

Klagerne tog på baggrund af reklamen kontakt til indklagede ejendomsmæglervirksomhed med henblik på en vurdering af deres ejendom. Klagerne sendte den 16. januar 2008 en e-mail til CC, AA, som senere skulle vurdere klagernes ejendom, hvor de anmodede om flere oplysninger om de potentielle købere til (...1...)

Den 22. januar 2008 holdt klagerne møde med CC om et eventuelt salg af klagernes ejendom. På mødet nævnte CC, at han havde to potentielle købere til klagernes ejendom, som ikke kendte (...1...), men som CC håbede, ville købe hus dér. Klagerne indgik en mundtlig aftale med CC om, at han skulle prøve at sælge klagernes ejendom. Den mundtlige aftale løb til og med den 27. januar 2008.

Den 29. januar 2008 indgik klagerne en skriftlig formidlingsaftale med CC om salg af klagers bolig beliggende (...2...).

Klagerne rykkede flere gange CC for, at de potentielle købere skulle komme og se klagernes ejendom. Dette skete imidlertid ikke.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved formidlingsaftalens udløb var klagernes ejendom ikke solgt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at de på mødet den 22. januar 2008 fik præciseret, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed ved CC havde flere potentielle købere til (...1...). Klagerne lavede en mundtlig aftale med CC til og med den 27. januar 2008.

Da klagerne var bekendt med markedsføringslovens bestemmelser, underskrev klagerne en formidlingsaftale med CC. Efter relativ kort tid blev det mere og mere klart for klagerne, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed slet ikke havde haft blot en eneste potentiel køber til (...1...).

CC oplyste i dagene efter formidlingsaftalen underskrift klagerne om, at de potentielle købere til (...1...), først skulle sælge deres lejligheder i København, som netop var sat til salg. Klagerne svarede herpå, at klagernes børn, som hver for sig var interesserede i at købe en lejlighed, kunne være interesserede købere til netop disse lejligheder. CC svarede ikke klagerne.

Klagerne har anført, at ejendomsmæglervirksomheden og CC med den husomdelte reklame om, at der er potentielle købere til din bolig har overtrådt markedsføringslovens § 3, stk.1, hvorefter erhvervsdrivende ikke må anvende urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser. Den erhvervsdrivende må tage ansvar for at opføre sig ordentligt overfor forbrugerne og andre erhvervsdrivende. Ifølge markedsføringsloven § 3, stk. 4, er der omvendt bevisbyrde, således at "rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres". Indklagede ejendomsmæglervirksomhed er helt ude af stand til at dokumentere rigtigheden af angivelsen i den omdelte reklame.

Efter klagernes opfattelse er det usande postulat i indklagede ejendomsmæglervirksomheds reklame en klar og grov overtrædelse af markedsføringsloven.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har bl.a. anført, at CC ikke længere er ansat i butikken. Høringssvaret er derfor tilvejebragt efter en telefonsamtale med CC i uge 6 2009 samt de møder, som nuværende medarbejdere hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde med klagerne i maj 2008, juni 2008 og juli 2008.

CC har overfor ejendomsmæglervirksomheden oplyst, at han på tidspunktet for den husomdelte reklame, havde potentielle købere til huse i (...1...). Desværre var ingen af disse interesserede i klagernes ejendom.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har anført, at når virksomheden sender denne type reklame ud, har man talt med kunder, der gerne vil købe. Disse kunder kan imidlertid have ændret mening mange gange, inden virksomheden får et hus til salg, eller de kan have købt noget andet, eller der kan være sket ændringer i deres liv med hensyn til job, familie mv.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har videre anført, at klagerne ved e-mail den 24. januar 2008 har skrevet sammen med CC om to potentielle købere, som ikke kendte (...1...), men som CC håbede kunne være interesserede i klagernes

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ejendom. Med den viden valgte klagerne alligevel at underskrive en formidlingsaftale den 29. januar 2008.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har endelig anført, at virksomheden ikke i dag kan bevise, at de primo 2008 havde potentielle købere til (...1...). Det er 2 år siden, og indklagede virksomhed har ikke adgang til CC kalender og mailkorrespondance, som blev slettet et par måneder efter CC fratræden i maj 2008.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvis bemærkes, at Disciplinærnævnet efter loven kun kan behandle klager over registrerede ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder. Da CC ikke er registreret ejendomsmægler, må nævnet afvise klagen for så vidt angår CC.

Den pågældende reklame er udsendt af ejendomsmæglervirksomheden AA, og efter § 29a, stk.4 i lov om omsætning af fast ejendom påhviler der ejendomsmæglervirksomheden et selvstændigt ansvar.

Det henhører ikke under Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at tage stilling til, om den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har overtrådt markedsføringsloven.

Nævnet kan derimod tage stilling til, om den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har tilsidesat god ejendomsmæglerskik på grund af indholdet af den pågældende reklame.

Nævnet finder, at god ejendomsmæglerskik forudsætter, at der er en sammenhæng mellem den markedsføring, ejendomsmæglervirksomheden udfører og de faktiske omstændigheder, således at der rent faktisk er potentielle købere til en ejendom i (...1...) på det tidspunkt, reklamen omdeles. Ejendomsmæglervirksomheden skal gennem køberkartotek eller andet være i stand til at sandsynliggøre, at ejendomsmæglervirksomheden rent faktisk *har* kontakt til sådanne potentielle købere.

I nærværende sag er der forløbet mere end et år fra udsendelsen af den pågældende reklame til indbringelsen af klagen. Den pågældende ejendomsmæglervirksomhed er derfor ikke mere i stand til at sandsynliggøre de potentielle købere. Nævnet finder det på denne baggrund ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående frifindes indklagede ejendomsmæglervirksomhed, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, AA, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede medarbejder CC.

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

Mikael Sjöberg

SEKRETARIAT

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / LANGELINIE ALLÉ 17 / 2100 KØBENHAVN Ø
TLF: 35 46 60 00 / MAIL: DNFE@EBST.DK