

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 260 – 2014

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 29. januar 2014 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden DD, for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have udleveret nøgler til klagers afdøde mormors andelslejlighed til køber, uden at klager var informeret herom, og inden lejligheden var tømt. Endvidere drejer klagen sig om, at der ikke var sket annoncering i henhold til formidlingsaftalen.

Sagens omstændigheder:

I august 2013 kontaktede klager indklagede virksomhed i forbindelse med salg af sin afdøde mormors lejlighed. Lejligheden blev sat til salg i september 2013 for 350.000 kr.

Der blev i september 2013 indgået formidlingsaftale imellem klager og indklagede.

Lejligheden blev værdisat til 370.000 kr. d. 5. september 2013.

Indklagede, BB, skulle ifølge klager have udleveret nøgle til klagers afdøde mormors lejlighed uden samtykke fra klager. Lejligheden stod urørt med alle afdødes ejendele.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der blev underskrevet købsaftale på 250.000 kr. af sælger og køber den 5. november 2013.

Efter at klager havde indgivet klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, blev hun den 24. marts 2014 ringet op af CC fra ejendomsmæglerfirmaet DD. CC tilbød klager en økonomisk kompensation for, at klager skulle trække sin klage hos nævnet tilbage, hvilket klager afviste.

Indklagede, BB, er ikke registreret ejendomsmægler.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at den offentlige vurdering af lejligheden var højere, end hvad lejligheden blev sat til salg for. Lejligheden var vurderet til 614.876 kr. i den offentlige ejendomsvurdering.

Det var aftalt, at lejligheden skulle sælges for minimum 300.000 kr., og at den ikke måtte sælges for under 300.000 kr. uden klagers tilladelse. Alligevel ringede BB og oplyste om, at en køber havde underskrevet en købsaftale på 250.000 kr. uden klagers forudgående accept.

BB havde skrevet tørretumbleren med i salgsopstillingen, selvom denne ikke var en del af det faste inventar og således ikke skulle være en del af salget.

Klager har ikke fået udleveret salgsopstillingen og har ikke kunnet finde lejligheden til salg, hverken i dagblade eller på internettet, bortset fra en enkelt gang i en annonce i en lokalavis, til 299.000 kr.

Da lejligheden blev sat til salg, blev der overladt nøgle til boligen hos BB.

Klager blev en dag ringet op af sin afdøde mormors nabo, der fortalte, at hun havde mødt en fremmed kvinde i lejligheden, som havde introduceret sig som den nye køber. Kvinden havde opholdt sig alene i lejligheden.

BB havde udleveret nøglen til denne køber, som på egen hånd havde låst sig ind i lejligheden, der på det pågældende tidspunkt stadig var fuldt møbleret og med alle den tidligere ejers ejendele.

Klager havde ikke givet accept til, at den potentielle køber skulle have adgang til lejligheden på egen hånd.

Efter klager havde henvendt sig til virksomheden og klaget over de udleverede nøgler, blev klager ringet op af indklagede, BB, som overfusede hende. Efter at boet blev gjort op, har klager konstateret, at der mangler et gammelt, værdifuldt smykke.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager er efter indgivelse af klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere blevet kontaktet af medarbejder CC fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Denne medarbejder forsøgte at mægle på vegne af indklagede virksomhed og tilbød bl.a. økonomisk kompensation for, at klager skulle opgive klagen ved Disciplinærnævnet.

Dagen efter henvendelsen fra CC ringede klager og sagde, at hun ikke ønskede at tage imod tilbuddet, og at hun ikke fremadrettet ønskede at modtage henvendelser fra hverken medarbejderen eller indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Endvidere har klager afvist indklagede, BB's, udtalelser om, at nedsættelse af pris på boligen skulle være foretaget på hendes initiativ, men at nedsættelsen derimod var på BB's initiativ. Ligeledes har klager afvist at skulle have taget initiativ til et hurtigt salg.

Indklagede:

BB har bl.a. anført, at han efter vurderingen af andelsboligen på [adresse] i [by], havde fået besked om, at boligen ikke skulle sælges, da boets advokat ikke mente, at boligen kunne sælges, især pga. foreningens lån. BB meddelte herefter, at boligen godt kunne sælges – dog afhængig af prisen. Boligen blev vurderet til 370.000 kr. Klager ønskede at sætte salgsprisen til 299.000 kr.

Købsaftalen blev først underskrevet af køber, efter at klager mundtligt havde accepteret tilbuddet.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har to gange rykket klager for manglende bilag, som var nødvendige for at sætte boligen til salg. Først fra medio oktober 2013 var det muligt for indklagede at udbyde boligen på nettet, og boligen blev annonceret i lokalavisen, der udkom en gang ugentligt.

Nøglen til lejligheden var udlånt til en malermester, der skulle mødes med køber for at lave et tilbud på istandsættelse af boligen. Kontorpersonalet i indklagede virksomhed havde flere gange prøvet at kontakte klager pr. telefon, dog uden held. Det er ikke udsædvanligt, at der udlånes en nøgle til håndværkere.

Med hensyn til klagers påstand om manglende annoncering af boligen, har indklagede virksomhed fremsendt boligannoncer, annonceret i XX avis, af syv forskellige datoer i oktober og november måned 2013. Der foreligger ligeledes statistik af annoncering på hjemmesiden YY.dk, hvoraf det fremgår, at der er annonceret i oktober og november måned 2013.

Virksomheden har forgæves forsøgt at forlige sagen pr. kulance.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Da BB ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke behandle den del af klagen, der angår ham, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Da BB ikke var registreret ejendomsmægler på det pågældende tidspunkt, kan der ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, jf. § 29 b, stk. 4, eventuelt pålægges den ejendomsmæglervirksomhed, som han er ansat i, et selvstændigt ansvar eller medansvar for tilsidesættelsen.

Nævnet finder, at indklagede har handlet som aftalt med hensyn til annoncering i forhold til formidlingsaftalen.

Indklagede har oplyst, at det ikke er usædvanligt at udlevere nøgler til håndværkere. Nævnet finder, at denne praksis er uforenelig med god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmæglere må – når accepten ikke kan indhentes fra sælger – i det mindste selv være til stede.

Ved at udlevere nøgler uden at have sælgers accept har ejendomsmæglervirksomheden DD handlet i strid i med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder ligeledes, at det strider imod god ejendomsmæglerskik at kontakte klageren og tilbyde betaling for opgivelse af klagen. Da CC har repræsenteret ejendomsmæglervirksomheden DD, er virksomheden ansvarlig herfor.

Som følge heraf pålægges ejendomsmæglervirksomheden DD en bøde på 25.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Klagen over BB, afvises, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, jf. § 29 b, stk. 4.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, tildeles en bøde på 25.000 kr.

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

Mikael Sjöberg