

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 341 – 2015-14724

AA og BB

mod

Ejendomsmægler og indehaver CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler DD

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed EE v/ advokat FF

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 9. december 2015 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at værdiansætte korrekt, ved at have et samarbejde med et pengeinstitut, som havde pant i ejendommen, samt ved at skrive nedsættende og injurierende om den ene af klagerne.

Sagens omstændigheder:

Sælger af ejendommen, [adresse] i [by], er boet efter GG. Der var udpeget en bobestyrer, advokat HH, der indgik en formidlingsaftale med indklagede virksomhed den 21. oktober 2014

AA (Klager 1) er far til BB (klager 2).

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager 1 har beboet ejendommen som lejer, herunder i den periode, hvor den var udbudt til salg.

Kun klager 2 er arving (testamentsarving) til afdøde.

Omkring den 17. oktober 2014 havde bobestyreren været i kontakt med klager 2 vedrørende hendes eventuelle overtagelse af ejendommen.

Den 21. oktober 2014 indgik bobestyreren en formidlingsaftalen med indklagede ejendomsmæglervirksomhed EE.

Ejendommen blev udbudt til 365.000 kr. Den offentlige vurdering var på 940.000 kr.

Den 16. januar 2014 skrev indklagede DD til JJ (bobestyrer advokat HHs sekretær, red.)

"[....]

Besigtigelsen blev foretaget den 10.1.2014 kl. 14.00 og tilstede var afdødes søn AA som fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål, i det omfang han kunne.

Ejendommen er beliggende i landzone på en 4770 m² stor let kupperet, meget tilplantet og sumpet grund, hvor der på store dele stod en hel del vand.

Ejendommen er placeret nærmest i det nordøstlige hjørne af grunden, og der var stærk sumpet og stående vand kun 5-6 m fra huset, som dog er placeret på det tilsyneladende mest tørre område. AA oplyste, at den store mængde vand skyldtes et tilstoppet dræn hos naboen, og som det ikke, trods henvendelser til kommunen, har været muligt at formå til at bringe i orden.

Ejendommen er opført i 1½-plan og er fra 1800. Der har ikke i mange år været foretaget fornyelser og forbedringer, hvilket ejendommen i allerhøjeste grad bar præg af. Både ude og inde er alt i en meget ringe stand. Der er sætningsrevner, døre og vinduer er ringe og energimæssige helt utidssvarende, og facader og tag står for renoveringer.

"[....]

Indvendig er ejendommen i elendig stand med rådne gulve, vand, der har drevet ned af væggene, toiletrum, køkken og baderum direkte uhumske. Der lå tøj i kæmpebunker alle vegne og alt bar præg af rod og møg og så en beboer der virkede psykisk ustabil (dog hverken truende eller ubehagelig!)

Der forestår virkelig en opgave for at finde en køber.

"[....]"

Den 19. november 2014 skrev en sagskoordinator hos indklagede, KK, i en mail til bobestyreren:

"[....]

Denne ejendom har vi taget til salg og på nuværende tidspunkt står vi overfor manglende dokumenter på ejendommen, en fotograf der ikke må komme ind for udlejer, osv. Vi vil ligeledes få problemer med at fremvise ejendommen for evt. interesserede købere, når vi kommer der til. Vi vil vende tilbage i næste uge, med hvad vi skal / eller ikke skal.[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 28. maj 2015 skrev bobestyreren til indklagede, at han havde besluttet og oplyst til arvingerne, at udbudsprisen skulle nedsættes til 295.000 kr.

Klagerne klagede til skifteretten over bobestyrerens beslutning.

Den 29. juni 2015 gjorde klagerne indsigelse overfor indklagede CC, idet de var utilfredse med den udbudte salgspris. Klagerne ønskede udbudsprisen hævet til minimum 940.000 kr. svarende til den offentlige vurdering.

Den 12. august 2015 skrev indklagede CC til bobestyreren advokat HH og oplyste, at formidlingen var sat på standby grundet uoverensstemmelser mellem bobestyreren og den ene arving. Han oplyste videre, at der var en mulig køber, der kunne acceptere en lejer på ejendommen for en periode.

Den 13. juni 2016 var ejendommen ifølge tingbogen købt af klager 2 til 275.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager 1 fører ordet i klagesagen.

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede DD har givet en skriftlig, nedsættende, injurierende og meget upassende beskrivelse af klager 1, som er usand. Denne blev sendt til arvinger og advokat HH.

Indklagede har værdiansat ejendommen alt for lavt. Der er tale om en meget stor grund på ca. 4.800 m², som er beliggende for enden af en vej og har meget stor herlighedsværdi.

Det er således urimeligt, at hus med grund skulle værdiansættes under grundens værdi. Dette gælder også, selvom der lejlighedsvist står vand på grunden.

Klager 2 havde forsøgt en familieovertagelse til den lave pris, men dette var ikke udtryk for en accept af denne pris som en offentlig udbudspris.

Indklagede ventede 1½ måned med at standse formidlingen, selvom han var vidende om klagen til skifteretten over udbudsprisen.

Indklagedes mail af den 19. november 2014 har klagerne ikke haft kendskab til før denne sag. De har derfor ikke kunnet gøre indsigelse mod den.

Klager 1 har ikke hindret adgang til ejendommen. Indklagede har oplyst, at der ikke har været nogen fremvisninger. Dette er ikke korrekt, idet der har været fem, hvorunder både klager 1 og en ansat fra indklagede virksomhed var til stede. På trods af at formidlingen var standset, skrev CC til bobestyreren, at han havde en mulig køber.

At klager 2 har overtaget ejendommen til den faktuelle pris, er en følge af, at indklagede ville presse prisen ned.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har forsøgt at indgå et forlig med DD, men det har denne afvist.

Indklagede havde et samarbejde med LL, der har pant i ejendommen, og klagerne frygtede, at dette påvirkede indklagedes formidling af ejendommen.

Det er betænkeligt, at en ejendomsmægler har et samarbejde med en sparekasse, der har pant i ejendommen, også selvom det er et lille pant.

Indklagede:

De indklagede har ved advokat FF bl.a. anført, at GG ikke efterlod sig nogen livsarvinger.

Klager 1 var plejebarn til afdøde og klager 2 er hans datter. De er således ikke legale arvinger. Klager 2 er dog testamentsarving.

Klager 1 har ikke retlig interesse, da han ikke er arving, og klager 2 har ikke retlig interesse, da boet må antages at være insolvent. Derudover er ingen af dem opdragsgiver.

Indklagede DDs vurdering og beskrivelse var tænkt som en saglig og redelig beskrivelse til bobestyreren og ikke til arvingerne. Det er indenfor sædvanlig god skik at oplyse en bobestyrer om faktuelle forhold vedrørende en ejendom.

Klager havde selv oplyst om sin mentale tilstand til DD.

Klager 1 besværliggjorde formidlingen af ejendommen, bl.a. nægtede han, at en fotograf kom indenfor.

Det må antages, at klagerne har fået forelagt en prisvurdering, før bobestyreren underskrev, og klagerne må have accepteret denne prisvurdering.

Klagerne må have haft kendskab til den første udbudspris i oktober 2014, eftersom de selv har forsøgt at erhverve ejendommen.
De klagede først, da prisen blev foreslået nedsat.

Klager 2 har købt ejendommen til 275.000 kr., hvilket har indflydelse på vurderingen af den del af klagen, der vedrører udbudsprisen.

Det er intet forgjort i, at indklagede oplyste til bobestyreren om status på ejendommen, herunder at der var en interesseret køber.

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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder 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 sælgeren.

Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Indklagede ejendomsmægler DD har i sin mail til bobestyreren beskrevet klager 1 som beboer, der virkede psykisk ustabil, dog hverken truende eller ubehagelig. Denne beskrivelse er meget kortfattet og kunne være formuleret mere nænsomt og diplomatisk.

Dog er beskrivelsen ikke af sådan en karakter, at den udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Bobestyreren havde accepteret begge indklagedes værdiansættelser.

Klager 1 har ingen retlig interesse i værdiansættelsen af ejendommen, idet han alene var lejer.

Selvom klager 2 har en retlig interesse i værdiansættelsen, var kun bobestyreren indklagedes opdragsgiver.

Indklagede var derfor alene forpligtet til at sende sine vurderinger til bobestyreren.

Som sagen ligger oplyst, var der indgivet en klage til skifteretten vedrørende værdiansættelsen.

Det fremgår af sagen, at de indklagede indstillede formidlingen.

Klagerne har ikke godtgjort, at de indklagede ikke indstillede formidlingen umiddelbart efter, at de blev vidende om klagen til skifteretten.

De indklagede har herved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagerne har heller ikke godtgjort, at LLs interesser som panthaver skulle have påvirket de indklagede i deres varetagelse af deres opdrag.

Nævnet finder ikke, at ejendomsmægler DD har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller god ejendomsmæglerskik. Han frifindes derfor.

Nævnet finder heller ikke, at ejendomsmægler CC har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller god ejendomsmæglerskik. Han frifindes derfor.

Nævnet finder endvidere ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed EE.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler DD frifindes.

Indklagede ejendomsmægler og indehaver CC frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg