

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 352 – 2016-1459

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 19. februar 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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, §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at trænge ind på klagers ejendom og tage fotos uden klagers tilladelse.

Sagens omstændigheder:

Den 9. marts 2012 trængte en eller flere personer ind på klagers ejendom og tog diverse genstande, herunder en plov, en olietank og en brændeovn, der var fastgjort til en væg. Genstandene blev siden solgt som skrot.

Klagers ejendom, der er beliggende [adresse], [landsby], i [by] er en ældre ejendom, som klager har planer om at sætte i stand.

Ejendommen ligger for enden af en lang indkørsel og kan ikke umiddelbart ses fra vejen.

Klager anmeldte hændelsen og de to personer til politiet for tyveri. Der blev efterfølgende rejst tiltale mod den ene.

Indklagede blev indkaldt som vidne for denne person i retten.

Følgende fremgår af dommen, der blev afsagt den 23. april 2014:

Rettens begrundelse og afgørelse

[....]

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det kan efter tiltalte XXs forklaring sammenholdt med vidnet ejendomsmægler BBs forklaring ikke afvises, at der har været en samtale mellem tiltalte XX og vidnet, og at der i forbindelse med samtalen er sket en misforståelse, således at to ejendomme er blevet forvekslet, og tiltalte NN har afhentet skrot på den forkerte ejendom. [...]"

Følgende fremgår af politiets anmeldelsesrapport (afhøring af indklagede) af den 14. marts 2012:

*"[....]
Ved henvendelse til virksomhed CC, har det ikke været muligt at få klarhed over sagen, idet det er meget lang tid siden de havde ejendommen til salg.
Ejendomshandler BB, CC oplyser dog, at han kan huske der var ufattelig rodet på stedet, med en masse gammelt jern. Han kan ikke udelukke, at en eller anden, ved en fremvisning af ejendommen til salg, har givet lov til at rydde op på stedet, så det kom til at se ordentligt ud. Han har dog ikke selv talt med nogen om det, men flere af hans ansatte har haft købere med ude ved ejendommen. Ingen af disse kan imidlertid huske noget om sagen."*

Følgende fremgår af indklagedes svar til Klagenævnet for Ejendomsformidling i forbindelse med Klagenævnets behandling af klagers henvendelse dertil:

*"[....]
Jeg kan kort oplyse følgende:*

*Pkt. 1 Jeg har ikke haft AAs ejendom til salg og får det heller Ikke!
Jeg har derfor, som påstået heller ikke fremvist denne.*

*Pkt. 2 Jeg har ikke givet nogen tilladelse til at hente noget som helst på hans ejendom. Det ligger ligesom i sagens natur, at man (heller ikke en ejendomsmægler) kan give andre tilladelse, til at gå ind og hente ting og sager på en ejendom tilhørende tredjemand.
[....]"*

Endvidere fremgår følgende af Klagenævnets kendelse:

"[....]Den eneste gang, indklagede 1 har været på klagers ejendom, var, da indklagede 1 i marts 2014 tog ud på ejendommen for at tage fotos til den forestående retssag[....]"

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har været medvirkende til hændelsen på klagers ejendom.

Indklagede burde have givet fyldestgørende oplysninger til politiet.

Indklagede bør oplyse om, hvilke andre formidlingsopgaver, som indklagede havde haft i den givne periode, der kunne have givet anledning til forveksling med klagers

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ejendom. Det er afgørende, at indklagede fremlægger de dertilhørende formidlingsaftaler og andet aftalegrundlag.

Der er uoverensstemmelse mellem indklagedes udtalelser til politiet ved anmeldelsen af tyveriet og indklagedes oplysninger til Klagenævnet for Ejendomsformidling. Ved ikke at have fremlagt alle de nødvendige oplysninger samt ved at have givet forskellige forklaringer til fx politiet, retten og klager, har indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Det er ligeledes i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har forsvaret de to personer, der tog genstandene fra klagers ejendom.

Det er urimeligt, at klager skulle udsættes for hærværk og økonomisk tab, som skyldes handlinger udført af indklagede i sin egenskab af ejendomsmægler.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at det er korrekt, at han har forsvaret de to personer, som stod anklaget for tyveri.

Da han blev indkaldt som vidne, følte han det som sin pligt at forsvare disse mennesker og støttede sin forklaring til retten med de billeder, som han havde taget på klagers ejendom.

Dette skete dog ikke i hans funktion som ejendomsmægler, men som privatperson.

Klagers ejendom var i meget dårlig stand, og indklagede ville illustrere dette med sine billeder.

Indklagede har ikke sagt til de to personer, at de kunne tage genstande fra klagers ejendom.

Indklagede har aldrig haft klagers ejendom til salg.

De to personer havde tidligere været hans kunder, men det er adskillige år siden. Siden da har indklagede haft sporadisk kontakt med dem. De er tyskere og taler ikke dansk, mens han selv taler flydende tysk, og lejlighedsvist havde de spørgsmål, som de kom til ham med.

Indklagede mindes ikke, at der skulle have været en samtale med de to personer om afhentning af genstande, eftersom hændelserne ligger flere år tilbage i tid. Men indklagede kan på den anden side ikke afvise, at der kan være sket en misforståelse på grund af de sproglige barrierer.

En bror til den ene af de to personer har enkelte gange hjulpet indklagede og andre af hans kunder med oprydning på ejendomme. Men i disse tilfælde var det efter en handel var gennemført, og indklagedes opgave var tilendebragt.

Indklagede fastholder, at han ikke har begået fejl som ejendomsmægler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ville gerne fremlægge dokumentation for ejendomme, som han har haft til salg i den givne periode, men det er problematisk, da han ikke længere er ansat i den pågældende virksomhed og dermed ikke har adgang til virksomhedens arkiver.

Indklagede stiller spørgsmålstejn ved, om klager er at betegne som forbruger, når denne aldrig har beboet ejendommen, på trods af at klager har ejet den siden 2004.

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.

Indklagede har indfundet sig på klagers ejendom og har taget billeder til brug for en verserende retssag.

Nævnet finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkeligt godtgjort, at denne handling har en sådan sammenhæng med hans virke som ejendomsmægler, at der er tale om tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes derfor.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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