

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. december 2016

blev der i sag 354 – 2016-2035

AA og BB

mod

CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler DD

Servicecenter HH

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler EE

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomheden FF

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved klage modtaget den 9. marts 2016, underskrevet 9. februar 2016, har AA og BB indbragt CC, ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE og ejendomsmæglervirksomheden FF for Disciplinærnevnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at medvirke aktivt til, at det resterende beløb fra refusionsopgørelsens saldo blev udbetalt til sælger og derved bringe handelen til afslutning.

CC er ikke godkendt ejendomsmægler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder:

Ved købsaftale af 31. juli 2015 solgte klagerne ejendommen [adresse], [by], til overtagelse den 1. september 2015. Ejendommen blev overdraget til køberne den 30. august 2015.

Køberne gjorde samme dag indklagede ejendomsmæglervirksomhed opmærksom på, at det ene toilet ikke fungerede. Sælgerne påtog sig at sørge for en løsning.

Efter et halvt år havde parterne endnu ikke fundet en løsning på udbedring af manglen, og dialogen mellem sælger og køber var gået i hårdknude. Køberne insisterede på at tilbageholde 1.123 kr. fra refusionsopgørelsen, indtil der var fundet en løsning på problemet, uanset at der var tale om uretmæssig tilbageholdelse af det anførte beløb. Køberne foreslog alternativt, at sælger kunne eftergive beløbet til fuld og endelig afgørelse på sagen.

De involverede medarbejdere fra den indklagede ejendomsmæglervirksomhed forsøgte ihærdigt at fremme en løsning på sagen.

Den 31. marts 2016 meddelte indklagede DD indklagede ejendomsmæglervirksomhed, at hun ikke så yderligere muligheder for at løse sagen.

Indklagede DD var tilknyttet ejendomsmæglerkæden GGs Servicecenter HH, der varetager de ekspeditions-mæssige opgaver i forbindelse med afslutning af købsaftaler inden for ejendomsmæglerkæden. Servicecentret deltog ikke i det forudgående formidlingsarbejde.

EE er inddraget i sagen, idet hun var ansvarlig ejendomsmægler på formidlingsopgaven.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at de ikke var bekendt med, at der skulle være mangler ved det ene toilet. Klagerne tilbød at kontakte køberne direkte for at finde en løsning på problemet og tog kontakt til en VVS-reparatør og bad denne sørge for at få en aftale i stand med køberne med henblik på en reparation. Klagerne havde forståelsen af, at sagen herefter var løst.

Klagerne afventede således endelig afregning på handelen.

Ifølge klagerne har de indklagede tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet de undlod at fremme en løsning over for køberne og undlod over for køberne at gennemtvinge den afsluttende afregning på 1.123 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede:

Indklagede CC har bl.a. anført, at han stod for salgsforløbet vedrørende ejendommen. EE var ansvarlig mægler på formidlingssagen, idet CC ikke var godkendt ejendomsmægler.

Indklagede gjorde klagerne opmærksomme på købernes indsigelse og fik indtrykket af, at sagen ville blive løst. Det viste sig ikke at være tilfældet, hvorfor indklagede på ny forsøgte at få handelens parter til at finde en løsning.

Undervejs i formidlingsforløbet blev problemet taget op over for klagerne og køberne med henblik på en løsning. Køberne havde gjort klart, at restbeløbet fra refusionsopgørelsen ville blive tilbageholdt, indtil der var fundet en løsning, uanset det forhold at der var tale om uretmæssig tilbageholdelse. Kommunikationen mellem klagerne og køberne var efterhånden meget anstrengt.

Indklagede DD har oplyst, at hun forestod de ekspeditions-mæssige opgaver. Hun indgik i en supportfunktion beliggende i [landsdel].

I perioden 8. september 2015 til 31. marts 2016 var der løbende kontakt med sagens parter og rådgiver også om den påpegede mangel. Undervejs i forløbet meddelte købernes advokat, at han ikke ønskede at have mere med sagen at gøre.

Den 31. marts 2016 meddelte indklagede den indklagede virksomhed, at hun ikke kunne gøre mere i sagen.

Indklagede EE har henvist til det ovenfor anførte fra CC. CC har under forløbet rådført sig med indklagede. CC har i sagen handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. EE hævder, at der var gjort, hvad der var muligt, for at løse konflikten mellem klagerne og køberne af ejendommen, og at hun har opfyldt sin tilsynspligt.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 2, kan formidlingsopgaven varetages af andre personer i virksomheden under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler. Det fremgår af sagen, at EE var udpeget som ansvarlig mægler ved formidlingsaftalen. Hun har således haft det tilsyns- og ledelsesmæssige ansvar for CCs handlinger og undladelser i den forbindelse.

CC var ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, 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. Ejendomsmægleren skal endvidere rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Det fremgår af parternes forklaringer, at der blev forsøgt en løsning på problemerne med tolettet, men forgæves.

Tilsvarende lægges det til grund, at de indklagede forgæves har forsøgt at få betalt refusionssaldoen.

Det er dokumenteret, at indklagede ejendomsmægler DD, som ansvarlig for de ekspeditions-mæssige opgaver ved handlens afslutning, og CC på vegne af den ansvarlige mægler EE har udfoldet store bestræbelser for at løse det opståede problem gennem dialog med sagens parter og rådgiver for i overensstemmelse med lovens §§ 24 og 25 at bringe handlen til en afslutning i overensstemmelse med det aftalte.

Ejendomsmægler DD og den ansvarlige ejendomsmægler EE har således ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

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

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglere DD og EE frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår CC.

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