

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 396 – 17/00060

AAog BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. januar 2017 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC 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, uden samtykke fra arvingerne, at have indfundet sig i afdøde sælgers bolig dagen efter dødsfaldet.

Sagens omstændigheder:

Klagers far, sælger, havde ejendommen beliggende [adresse 2], [by 2] til salg hos indklagede.

Den 2. november 2016, efter et salgsforløb på 6-7 måneder, indgik sælger en købsaftale vedrørende ejendommen. Overtagelsesdagen var aftalt til den 2. januar 2017. Det var en del af købsaftalens vilkår, at sælger skulle udbedre nogle mangler på badeværelset.

Den 19. november 2016 afgik sælger ved døden.

Den 20. november 2016 blev både indklagede og klagerne kontaktet af politiet, som informerede om dødsfaldet. Da man på afdøde havde fundet et visitkort på indklagedes forretning, havde politiet bedt en af indklagedes ansatte om at identificere afdøde ved foto – hvilket den ansatte havde indvilget i.

Den 21. november 2016 om formiddagen orienterede indklagede sine ansatte om dødsfaldet. Indklagede besluttede herefter, sammen med en kollega, at tage ud for at besigtige ejendommens stand. Ved besigtigelsen kunne indklagede konstatere, at sælger havde ødelagt store dele af badeværelset.

Under gennemgang af ejendommen blev indklagede opmærksom på et afskedsbrev fra sælger, som var placeret ovenpå et testamente og nogle andre dokumenter.

Senere den 21. november 2016, over middag, kontaktede klagerne indklagede. Samme aften låste indklagede klagerne ind i boligen.

Den 2. december 2016 besigtigede køber ejendommen, da hun ønskede at se det nedrevne badeværelse. Køber ønskede etablering af et nyt badeværelse for at handlen kunne opretholdes.

Den 6. december 2016 blev der af skifteretten udpeget en bobestyrer. Herefter blev badeværelset sat i stand, og ejendommen kunne i overensstemmelse med købsaftalens vilkår overdrages til køber.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har udvist dårlig ejendomsmæglerskik og handlet uetisk ved allerede dagen efter sælgers død at have indfundet sig på ejendommen. Klagerne finder dette meget krænkende og grænseoverskridende.

Klagerne mener, at indklagede ikke burde have tilegnet sig adgang til boligen, men derimod burde indklagede have overdraget nøglen til klagerne og afventet dem. Klagerne mener, at indklagede nok kunne have ventet den ene dag.

Indklagede

Indklagede anfører, at han tog hen til afdødes ejendom for at besigtige ejendommens stand og primært det badeværelse, hvor afdøde skulle sørge for at fjerne fliserne.

Indklagede besigtigede ejendom i bedste mening, henset til at tiden var knap i forhold til den snarlige overtagelsesdag. Indklagede følte sig som ejendomsmægler ansvarlig for, at ejendommen blev overdraget i henhold til købsaftalen.

Indklagede havde på besigtigelsen den 21. november 2016 en kollega med og har efter dødfaldet ikke befundet sig alene på ejendommen.

Disciplinærnævnet bemærker:

Da klagen indeholdt en lang række klagepunkter, hvor nævnet ikke er korrekte instans, har nævnet sammen med klagerne valgt at skære sagen til, således at nævnet kun vurderer overtrædelse af god ejendomsmæglerskik i forhold til indklagedes færden på ejendommen dagen efter sælgers dødsfald.

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., § 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 er sælgers repræsentant og skal varetage sælgers interesser og sørge for at handlen bliver gennemført på de aftalte vilkår.

Indklagede har oplyst, at han alene besigtigede ejendommen i sælgers interesser, da han var bekymret for badeværelses stand. Nævnet finder det godtgjort, at indklagede besigtigede ejendommen i bedste mening, idet han følte sig ansvarlig for handlens gennemførelse, særligt fordi der i købsaftalen var indsat en speciel aftale vedrørende badeværelset, som skulle opfyldes forud for overtagelsen.

Indklagede burde have afventet klagerne og besigtiget ejendommen sammen med klagerne. Den omstændighed, at indklagede ikke afventede klagerne, kan i situationen virke ubetænksom og krænkende overfor klagerne, men er dog ikke tilstrækkelig til at tildele indklagede en sanktion.

Nævnet finder således, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, 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