

Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 429 – 17/01764

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 6. november 2017 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, og god ejendomsmæglerskik ved i egenskab af sin ansættelse at have indhentet oplysninger om klager i indklagedes ejendomsmæglervirksomheds arkiv.

Sagens omstændigheder:

I efteråret 2016 købte klager sin ejendom beliggende [adresse2] [by2] gennem indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Handlen blev afsluttet før udgangen af oktober 2016.

Den 1. april 2017 blev indklagede ejendomsmægler ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Efter ansættelsen fremmødte indklagede ejendomsmægler på klagers adresse, uden at dette var aftalt med klager.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler som led i sin ansættelse hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed har tilegnet sig oplysninger om klagers økonomi og om klagers køb af ejendommen i efteråret 2016.

Der er på intet tidspunkt givet samtykke til, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed kunne gøre brug af klagers oplysninger, efter at handlen var gennemført.

Klager mener endvidere ikke, at indklagede ejendomsmæglers udlægning af hændelsen giver mening. Det er korrekt, at indklagedes mor og klagers far var samlevende fra 2003 – 2006, men klager og indklagede har ingen relation til hinanden. Indklagede ejendomsmægler og klagers far har efter 2006 heller ikke haft en relation til hinanden.

Da indklagede ejendomsmægler, efter sin ansættelse hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, møder op uden lovligt ærinde, på klagers ejendom, tyder det på, at indklagede ejendomsmægler havde indhentet oplysningerne om klagers ejendom gennem indklagede ejendomsmæglervirksomheds arkiv. Såfremt indklagede ville i kontakt med klagers far, kunne indklagede have ringet til ham og ikke mødt uanmeldt op på ejendommen.

Klager har adresse- og navnebeskyttelse, hvilket tillige taler for, at indklagede ejendomsmægler har haft slået klager op i indklagede ejendomsmæglervirksomhedens database.

Indklagede ejendomsmæglervirksomheden har afvist, at indklagede ejendomsmægler har haft adgang til klagers oplysninger, og dermed uretmæssigt har kunnet benytte oplysningerne. I samme skrivelse, har indklagede ejendomsmæglervirksomhed svaret, at der i fremtiden ikke må rettes henvendelser til virksomheden i anledningen af forholdet, hvilket i sig selv strider i mod god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har afvist, at have indhentet oplysninger om klager gennem ejendomsmæglervirksomhedens arkiv. Oplysningerne om ejendommen fik indklagede ejendomsmægler fra sin bror, som bor 1,5 km fra klagers ejendom. Broderen havde set klagers fars bil i [by3] og troede, at det var klagers far, der ejede ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler kendte klagers far, da klagers far og indklagedes mor var samlevende i 3,5 år. Klagers far havde anlagt en retssag mod indklagede ejendomsmægler, og det var i den forbindelse, at indklagede ejendomsmægler forsøgte at komme i kontakt indklagedes far på ejendommen. Indklagede ejendomsmægler var ubekendt med, at det var klager, der ejede ejendommen.

Klagers far og indklagede ejendomsmægler kendte hinanden godt, og siden indklagede ejendomsmæglers mor afgik ved døden, har klagedes far og indklagede ejendomsmægler besøgt hinanden et par gange i løbet af de efterfølgende år. Indklagede afviser derfor, at han ikke har en relation til klagers far.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har bl.a. anført, at det er korrekt, at de solgte ejendommen til klager. Handlen blev gennemført den 5. september 2016.

Sagen har været arkiveret siden oktober 2016. Der findes i den arkiverede sag ingen oplysninger om klagers økonomi, der er kun almindelig dokumenter vedr. handlen fx købsaftale, formidlingsaftale, ejendomsdatarapport mv.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed var ved ansættelsen af indklagede ejendomsmægler ikke vidende om, at der verserede en retssag mellem klagers far og indklagede ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmægler orienterede om retssagen primo oktober 2017.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har spurgt indklagede ejendomsmægler, om han har tilegnet sig oplysninger om klager gennem den arkiverede sag. Dette afviser indklagede ejendomsmægler. Dennes færden på ejendommen var alene som privat person.

Det forhold at indklagede ejendomsmæglervirksomhed afviste klager, var alene begrundet i, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed ikke ønskede at blive en del af den verserende retssag.

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 behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik i relation hertil.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, og § 2, stk. 1, finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom rettet mod eller udført for forbrugere.

Efter lovens § 52, stk. 1, behandler Disciplinærnævnet klager over, om en godkendt ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom. Nævnet kan således ikke behandle klager, som falder udenfor lovens anvendelsesområde jf. lovens § 1 og 2.

Omstændighederne i denne sag ligger ca. 6 måneder efter, at klager igennem indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde erhvervet ejendommen [adresse2][by2] Det indbragte forhold har således ingen relation til selve handlen.

Indklagede ejendomsmægler BB var ikke ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, da handlen fandt sted.

Nævnet finder, at klagen falder udenfor nævnets kompetence, da der ikke er tale om forhold i egentlig forlængelse af indklagedes erhvervelse af ejendommen. Der er således ikke tale om et forhold i relation til formidling og/eller udbud og salg af fast ejendom.

Som følge heraf afvises klagen.

Thi bestemmes

Klagen afvises

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