

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2010

blev der i sag 116-2010

KK

mod

Ejendomsmægler Torben Larsen  
Nygade 9 v/ Live N House  
4800 Nykøbing F.

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved brev af 9. januar 2010 har KK indbragt ejendomsmægler Torben Larsen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved imod klagers ønske at annoncere klagers ejendom til salg i sit udstillingsvindue.

### Sagens omstændigheder:

Den 10. juni 2008 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede om salg af klagers ejendom beliggende (...1...). Formidlingsaftalen var gældende til den 10. december 2008.

Den 17. juni 2009 besigtigede en interesseret køber klagers ejendom sammen med en rådgiver. Klager fremviste selv ejendommen for den interesserede køber.

Den 18. juni 2009 fremkom den interesserede køber via sin rådgiver med et bud på klagers ejendom på 1.500.000 kr. Buddet fremgik af et brev tilsendt indklagedes arbejdssted Live N House.

Den 23. august 2009 konstaterede klager, at hendes ejendom var udstillet i indklagedes udstillingsvindue.

Den 24. august 2009 fremsendte klager et brev til indklagede og anmodede om, at indklagede fjernede klagers ejendom fra sit udstillingsvindue. Klager henviste desuden til, at samarbejdet med indklagede var ophørt den 22. juni 2009.

Den 31. august 2009 konstaterede klager, at hendes ejendom fortsat var udstillet i indklagedes udstillingsvindue.

### Parternes bemærkninger:

**Klager** har bl.a. anført, at klager den 10. juni 2008 indgik en formidlingsaftale med indklagede. Aftalen var ikke blevet opsagt af klager eller af indklagede, og

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

formidlingsaftalen løb derfor indtil en af parterne opsagde den eller til klagers ejendom blev solgt.

Klager fremviste selv ejendommen for en interesseret køber den 17. juni 2009, da indklagede ikke kunne være til stede. Klager ville ikke acceptere det tilbud, som den interesserede køber fremkom med. Klager meddelte telefonisk dette til indklagede den 22. juni 2009 og opsagde samtidig samarbejdet med indklagede, da klager følte sig holdt hen.

Klager indgik herefter et samarbejde om salg af ejendommen med en anden ejendomsmægler.

Klager blev opmærksom på, at hendes ejendom fremgik på indklagedes hjemmeside få dage efter, at klager havde opsagt samarbejdet med indklagede. Klager gjorde indklagede opmærksom herpå, og indklagede fjernede herefter klagers ejendom fra hjemmesiden.

Klager blev opmærksom på, at hendes ejendom var præsenteret i indklagedes udstillingsvindue den 23. august 2009. Klager bad den 24. august 2009 i et brev indklagede om at fjerne ejendommen fra udstillingsvinduet, hvilket indklagede ikke gjorde. Klager kunne den 31. august 2009 konstatere, at hendes ejendom fortsat var præsenteret i indklagedes udstillingsvindue.

**Indklagede** har bl.a. anført, at indklagede indgik en formidlingsaftale den 10. juni 2008 om salg af klagers ejendom. Formidlingsaftalen løb i 6 måneder og blev ikke forlænget. Formidlingsaftalen udløb derfor i december 2008.

Indklagede og klager aftalte, at indklagede efter formidlingsaftalens udløb skulle fortsætte med at informere om, at klagers ejendom var til salg og henvise eventuelle interesserede købere direkte til klager, som så selv kunne håndtere de interesserede købere. Indklagede mener ikke, at klager har opsagt denne aftale, og indklagede henviste rent faktisk en interesseret køber til klager i juni 2009. Indklagede var ikke til stede ved fremvisningen for den interesserede køber, fordi indklagede ikke længere var ejendomsformidler for klager.

Indklagede fjernede klagers ejendoms fra sit udstillingsvindue uden klagers opfordring, da indklagede blev opmærksom på, at klagers ejendom var sat til salg hos en anden ejendomsmægler.

Indklagede ydede klager gratis hjælp i forbindelse med klagers søgning efter en ny bolig, og indklagede fandt adskillige boligemner til klager. Indklagede gjorde dette som en del af forretningens gratis kundeservice.

Indklagede mener ikke, at det forhold, der klages over, vedrører indklagedes funktion som ejendomsmægler for klager.

Indklagede bestrider de faktiske forhold, som klager har anført.

## **Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:**

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, skal der indgås en skriftlig formidlingsaftale, når en formidler indgår aftale med en forbruger om køb og salg af fast ejendom.

## DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parterne indgik en formidlingsaftale den 10. juni 2008, som udløb 6 måneder senere den 10. december 2008.

Da indstævnte efter formidlingsaftalens udløb har handlet i egenskab af ejendomsmægler i en situation, hvor han tidligere har haft en kunderelation til indklagede, er det nævnets opfattelse, at lov om omsætning af fast ejendom fortsat finder anvendelse.

Et flertal af nævnet lægger til grund, at indklagede i hvert fald den 24. august 2009 blev gjort opmærksom på, at indklagede skulle fjerne annoncen på klagers ejendom fra sit udstillingsvindue, og at indklagede den 31. august 2009 stadig ikke havde fjernet annoncen.

Dette flertal finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at fjerne annoncen fra sit udstillingsvindue på trods af klagers anmodning herom og tildeler indklagede en advarsel.

To medlemmer, repræsentanterne for ejendomsmæglerne, lægger vægt på, at indklagede havde fjernet annoncen fra sit vindue før eller samtidig med, at ejendommen blev annonceret andetsteds. Disse medlemmer vil derfor frifinde indklagede.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

### **Thi bestemmes**

Indklagede ejendomsmægler, Torben Larsen, tildeles en advarsel.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg