

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 629 – 22/00175

AA
mod
Ejendomsmægler BB,
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 4. januar 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS 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., §§ 23, 24 og 26, og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at indklagede ejendomsmægler BB udviste interesse for og senere erhvervede en ejendom, som de indklagede havde i opdrag at formidle salget af, og som klager ligeledes var interesseret i at købe, samt ved at overtræde dobbeltrepræsentationsforbuddet.

Den 6. januar 2023 og den 16. februar 2023 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har overtrådt dobbeltrepræsentationsforbuddet i lov om formidling af fast ejendom mv. § 26, stk. 1 samt kravet om en skriftlig formidlingsaftale i lov om formidling af fast ejendom mv. § 29, stk. 1.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager fik i sommeren 2021 fremvist ejendommen tre gange.

Den 16. august 2021 skrev klager en mail til indklagede ejendomsmægler BB:

*"Hej BB,
[...]"*

*Jeg har møde med banken i morgen. Udgangspunktet er, at jeg præsenterer økonomien som den er, og derefter spørger hvad der skal til for at de vil låne mig de penge jeg skal låne.
Hav en dejlig aften – bedste hilsner
AA”*

Dagen efter svarede indklagede ejendomsmægler BB:

*”Hej AA,
[...]
Jeg er spændt på at høre hvad resultatet bliver af dit møde i dag. Til orientering har jeg haft et andet hold på [vej 1] i dag, som har set det 2 gange, så de kommer med stor sandsynlighed også med et eller andet inden for nær fremtid.
Vi tales ved.
Med venlig hilsen
BB”*

Den 31. august 2021 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler BB:

*”Hej BB,
[...]
Jeg arbejder stadig på bankerne, og rykker dem for en afklaring.
Jeg håber at jeg meget snart kan have noget til dig.
Jeg beklager at de ikke har været hurtigere til at få noget til at fungere med finansieringen.
Rigtigt god dag – bedste hilsner
AA”*

Samme dag svarede indklagede:

*”Hej AA,
Det er da helt vildt at de trækker den så længe – ikke så serviceminded i dette boligmarked ☺
Med venlig hilsen
BB”*

Den 2. september 2021 sendte klager følgende mail til indklagede:

*”Hej BB,
Jeg har fået en negativ tilbagemelding fra en bank. Den bank jeg har haft i forvejen.
Jeg har en fremskreden dialog med tre andre banker og jeg tror på at en eller flere af dem gerne vil være med.
Jeg skal jo heldigvis kun bruge en.
Jeg beklager at det trækker ud. Jeg presser på alt hvad jeg kan.
[...]
God dag – bedste hilsner
AA”*

Senere samme dag svarede indklagede:

*”Hej AA,
Det var da ærgerligt – vi må håbe at der kommer nye i spil.
Er du i dialog med [pengeinstitut 1]? Ellers har vi virkelig gode erfaring med dem og kan sætte sig op med en kontakt her.
Vi blev også kontaktet af [pengeinstitut 2] i går, i forhold til uddybning af materiale.
Med venlig hilsen*

BB”

Den 7. september 2021 sendte indklagede ejendomsmægler BB kontaktinformationer på sin egen bankrådgiver ved [pengeinstitut 1] til klager.

Det fremgår af sagens oplysninger, at BB selv besigtigelse ejendommen den 20. oktober 2021, og at han dagen efter fremsatte et skriftligt tilbud på ejendommen til sælger.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har i forbindelse med forberedelsen af sagen indhentet oplysninger fra sælger af ejendommen. Sælgerne har oplyst, at indklagede BB fik interesse for ejendommen umiddelbart forud for den 21. oktober 2021, og de har i den forbindelse indsendt nedenstående mailkorrespondance med indklagede:

Den 21. oktober 2021 sendte indklagede BB følgende mail til sælger:

”Hej EE og FF,

Endnu en gang tak fordi vi måtte låne huset i går. Vi havde en rigtig god oplevelse og har egentlig en god mavefornemmelse deroppe og vil derfor også gerne komme med et udspil I kan forholde jer til. [...]

Pris:

Jeg er naturligvis lidt farvet af at jeg kender historikken på huset og kender til hvad i tidligere har indgået en aftale på, men ønsker ikke at presse jer yderligere prismæssigt. Vi vil derfor tilbyde jer en pris på 10.700.000, som svarer til tidligere indgået købsaftale, fratrasket det salær I vil spare ved at sælge på denne måde, som udgør 200.000 (1,5% af salgspris eks moms) [...]

Praktisk:

Vi kan sagtens hjælpe med at lave alle papirer, men jeg skal rent juridisk opfordre jer til at få jeres egen sælgeradvokat, da jeg naturligvis ikke også må være jeres rådgiver. [...]

De bedste hilsener fra GG og BB”

Hertil svarede sælger:

Hej GG og BB

Tak for jeres udspil.

Vi kan imødekomme det meste og er nok lidt farvet af at vi faktisk godt kunne tænke os at det var jer der endte med at købe det. [...]

For god ordens skyld er ovenstående med forbehold for vores advokats kommentarer og at den nuværende formidlingsaftale opsiges.

Håber vi kan mødes på dette så vi kan lave en hurtig afslutning.

Mvh EE og FF”

og BB svarede herefter følgende:

”Hej EE og FF,

Tak for hurtigt svar. [...]

Formidlingsaftalen vil automatisk blive opsagt, hvis vi indgår en aftale, så vi herved også fra-skriver os retten til salær, så der kun er de tilbageværende omkostninger til vores samarbejds-partnere dvs. salgsmateriale og annoncering (jeg får en opgørelse fra HH på mandag).

[...]

Mvh GG og BB

Den 22. oktober 2021 skrev sælgerne til BB:

"Hej begge

Tak for jeres tilbagemelding.

Vi kommer ikke til at gå under 11 mdkk og vi takker derfor nej til jeres forslag, men tak for interessen.

Samtidig vil vi gerne have opsagt formidlingsaftalen da vi tager huset af markedet nu. Forlængelsen udløb i slutningen af august så vi anser blot aftalen for udløbet dd så det burde være en formalitet.

Mvh EE og FF"

Herefter accepterede BB prisen på 11.000.000 kr., og BB sendte følgende mail den 25. oktober 2021 til sælger:

"Hej EE og FF,

Lige en kort update herfra.

Vi har i dag taget [vej 1] af nettet som lovet.

Vi er i fuld gang med at kontakte kunder til vores hus og har allerede booket den første fremvisning.

Skal vi udarbejde en betinget købsaftale, som løber frem til d. 31/12, så vi lige har styr på formalia indtil vi forhåbentlig kan lukke en endelig aftale af?

Så vil jeg foreslå at I har jeres egen rådgiver som kan se aftalen igennem, så vi har fuldstændig klare linjer.

Lad mig høre hvad I tænker

Vi tales ved.

Med venlig hilsen

BB"

Den 27. oktober 2021 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej BB,

Jeg håber at du har det godt.

Lige for at give en hurtig opdatering herfra.

Jeg har fået lov til at få et familielån fra mine kære forældre. Havde egentligt besluttet at jeg ikke ville den vej, men jeg må erkende at det er svært for mig alene at få tingene til at hænge sammen.

Det betyder at jeg har sat bankerne på overarbejde igen.

Så de regner. [...]

Bedste hilsner

AA"

Senere samme dag skrev indklagede ejendomsmægler BB i en mail til klager:

"Hej AA,

Tak for din update – som aftalt har jeg jo også lovet at holde dig opdateret i forhold til [adresse 1]. Ejendommen er taget af nettet i går og sælger har desværre indgået en aftale med en anden køber til huset. Jeg har løbende holdt dem orienteret omkring, at du fortsat var i spil og seneste også fredag i sidste uge, men de havde nok mistet lidt troen på at det ville blive til noget og valgte at indgå en anden aftale desværre.

[...]

Med venlig hilsen

BB”

Den 25. november 2021 skrev klager en mail til indklagede ejendomsmæglere BB og CC:

”Hej,

Jeg skriver fordi jeg i dag har fået at vide at du, BB, har købt [adresse 1].

Jeg må sige at jeg blev helt paf da jeg hørte det, og jeg syntes at det er en rigtig uheldig udvikling som jeg har svært ved at forstå er lovlig.

Jeg var i gang med at få finansiering på plads og der var en klar aftale om at jeg skulle holdes orienteret.

Jeg er i gang med at undersøge om det er lovligt og I hører fra mig i den sammenhæng.

[...]

God aften – bedste hilsner

AA”

Den 21. december 2021 sendte klager pr. mail en klage over forløbet til indklagede ejendomsmæglere BB og CC, og han indbragte derefter sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler BB har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet ejendommen beliggende [adresse 1] blev taget af markedet, mens klager var ved at få styr på finansieringen af købet af ejendommen, og at han efterfølgende konstaterede, at BB selv havde købt ejendommen. Klager har uddybet, at indklagede ejendomsmægler BB dermed har fortsat med at formidle ejendommen, mens han selv har haft en interesse i at købe ejendommen, hvilket er i strid med De Generelle Normer for Etisk Adfærd udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, idet det heraf fremgår, at en mægler straks bør opsige formidlingsaftalen, hvis han selv har en interesse i ejendommen.

Klager har dernæst anført, at indklagede ejendomsmægler BB har købt ejendommen for 11.000.000 kr., hvilket er 500.000 kr. under den udbudte pris. Ifølge klager har BB haft en indsigt i, hvad sælger var villig til at sælge ejendommen for, hvilket han har brugt til at stille sig selv i en bedre forhandlingssituation end andre potentielle købere, herunder klager selv.

Endelig har klager anført, at indklagede ejendomsmægler BB satte ham i forbindelse med sin egen bankrådgiver ved [pengeinstitut 1], og at denne bankrådgiver havde lange svartider. Ifølge klager skyldes dette formentlig, at selvsamme bankrådgiver var i gang med at beregne finansieringen af ejendommen for BB selv. Klager har anført, at BB har sat ham i forbindelse med hans egen bankrådgiver med det formål at trække tiden, mens BB selv fik styr på finansieringen af ejendommen, idet klager ikke gik videre i drøftelserne med de øvrige banker, mens han ventede på svar fra [pengeinstitut 1].

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC samt Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS har afgivet et samlet svar i sagen.

De indklagede har anført, at den ansvarlige ejendomsmægler, BB, indgik en formidlingsaftale med sælger af ejendommen i november 2020, som blev forlænget med tre måneder i maj 2021, hvorefter den udløb ved udgangen af august 2021. Der blev herefter ikke udarbejdet en ny forlængelse af formidlingsaftalen, idet sælgerne var i tvivl om, hvad de skulle. Ifølge indklagede aftalte han dog med sælgerne, at han skulle fortsætte salgsarbejdet, indtil han hørte andet, og han fik løbende bekræftet denne aftale, når der var fremvisninger af ejendommen. Indklagede har oplyst, at der i perioden efter den 20. august 2021 blev gennemført seks fremvisninger af ejendommen.

Ifølge de indklagede gav sælgerne i oktober måned 2021 udtryk for, at de ønskede at tage ejendommen af markedet, idet de så enten ville foretage renoveringsarbejde af ejendommen, eller skifte til en anden mægler. Da ejendommen var taget af internettet, startede indklagede ejendomsmægler BB en dialog op med sælgerne angående køb af ejendommen. BB oplyste i den forbindelse, at han udtrådte af formidlingsaftalen, frasagde sig muligheden for et salær, ligesom han vejledte sælger om at kontakte en advokat, som kunne være deres rådgiver i sagen. Indklagede indgik herefter en købsaftale med sælger om ejendommen til en pris af 11.000.000 kr.

De indklagede har anført, at der, mens formidlingsaftalen løb, har været 29 fremvisninger af ejendommen, og at der har været udarbejdet købsaftaler til tre forskellige kunder. Ifølge indklagede lød den ene købsaftale på 10.900.000 kr., men idet køber inden endelig handel krævede 100.000 kr. i yderligere afslag, ønskede sælger alligevel ikke at sælge til disse købere. Indklagede BB har anført, at han derfor ikke har udnyttet sin viden omkring tidligere bud, idet han har betalt 100.000 kr. mere, end hvad sælgerne tidligere ville have accepteret, samt at sælgerne ligeledes har sparet salæret til en ejendomsmægler.

De indklagede har herudover anført, at klager fik fremvist ejendommen første gang i august måned 2021, hvor han tilkendegav sin interesse for ejendommen. Herefter blev indklagede kontaktet af klager med information om, at hans egen bank havde afvist finansiering af huset, og at han derfor var i kontakt med flere andre banker. Indklagede videresendte i den forbindelse kontaktinformationer på en bankrådgiver i [pengeinstitut 1]. Klager holdt herefter indklagede løbende orienteret om hans drøftelser med de andre banker i perioden fra den 15. august 2021 og til den 27. oktober 2021, hvor klager tilkendegav, at han havde valgt at tage et familielån, og at bankerne nu foretog nye beregninger. På dette tidspunkt orienterede indklagede klager om, at ejendommen var taget af markedet og solgt til anden side.

Indklagede har bestridt, at klager på noget tidspunkt i forløbet har oplyst, at han ønskede at købe ejendommen til den udbudte pris på 11.500.000 kr. Han har derimod indikeret, at han håbede på at kunne købe ejendommen til 11.000.000 kr., betinget af salget af hans egen ejendom. Det var dermed først efter, at klager fik oplyst, at ejendommen var solgt til anden side, at han oplyste, at han ville købe ejendommen ubetinget og til udbudsprisen.

Indklagede har afvist, at den bankrådgiver, som han videreformidlede klager til, bevidst skulle have forhalet processen. Indklagede har hertil bestridt at have viden om dialogen mellem klager og [pengeinstitut 1].

Indklagede har anført, at sælger under hele forløbet har været orienteret om, at klager har været i gang med at få finansieringen af ejendommen på plads. Ifølge indklagede har sælger dog haft en vis skepsis omkring, hvorvidt det ville lykkedes, idet klager havde været i kontakt med flere forskellige banker, og idet et køb skulle være betinget af et salg af klagers egen bolig.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at han, mens formidlingsaftalen løb, har været fokuseret på at få solgt ejendommen for sælger, og at han først startede dialogen med sælger op vedrørende køb af ejendommen, da sælger havde meddelt, at de ønskede at tage ejendommen af nettet. Dialogen om indklagedes køb af ejendommen startede først i oktober, og formidlingsaftalen udløb i slutningen af august måned.

Indklagede har på den baggrund bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Ad formaliteten

DEs forbrugeretiske regler

Klager har henvist til Dansk Ejendomsmæglerforenings (DE) forbrugeetiske regler.

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelser af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014. De forbrugeretiske regler er en privataftale indgået mellem DE og Forbrugerrådet Tænk, og er ikke en del af dette regelgrundlag. Det følger af lovens § 52, stk. 1, sidste punktum, at Disciplinærnævnet skal behandle klager uden hensyntagen til, om den indklagede er medlem af en brancheorganisation.

Disciplinærnævnet kan derfor ikke lægge de forbrugeretiske regler til grund ved sin pådømmelse af denne sag. Disciplinærnævnet skal ved sin pådømmelse alene vurdere, om de indklagede har tilsidesat lov om formidling af fast ejendom m.v., lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik.

Klagers retlige interesse

Klager har i egenskab af potentiel køber ikke retlig interesse i, hvorvidt indklagede over for sælger har overholdt reglerne om selvindtræde jf. § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er imidlertid ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal derfor også varetage offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Henset hertil behandler nævnet klagen.

Ansvarlig mægler

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal

udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk.1:

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af en anden i selskabet, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Den ansvarlige ejendomsmægler er dog som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til lovens § 52.

Indklagede ejendomsmægler BB kan derfor ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis han ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

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.

Indklagedes forhaling af klagers købsproces

Nævnet finder, at det ikke kan bebrejdes de indklagede, at [pengeinstitut 1] i den konkrete dialog med klager havde lange svartider, eller at klager indstillede sin dialog til de øvrige involverede banker, mens han ventede på svar fra [pengeinstitut 1].

Formidlingsaftalen

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Det fremgår herudover af § 31, stk. 1, at hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være seks måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder af gangen.

Formidlingsaftalen af 16. november 2020 er en resultatafhængig formidlingsaftale, da det af aftalens punkt 10 fremgår, at der er aftalt et resultatafhængigt vederlag. Da det samtidig følger af aftalens punkt 6, at sælger skulle betale vederlag ved opsigelse, falder aftalen således ind under lovens § 31.

Nævnet lægger herefter til grund, at sælger af ejendommen og indklagede indgik en formidlingsaftale den 20. november 2020, som udløb i maj 2021, jf. pkt. 5 i formidlingsaftalen, hvorefter formidlingsaftalen blev forlænget den 30. maj 2021 med udløb den 20. august 2021. Nævnet lægger ligeledes til grund, at der herefter ikke blev indgået en ny skriftlig forlængelse af formidlingsaftalen, men at indklagede fortsatte salgsarbejdet af ejendommen efter udløbet af formidlingsaftalen den 20. august 2021, herunder ved at ejendommen blev fremvist seks gange for interesserede købere. Ifølge indklagede aftalte han med sælgerne, at han skulle fortsætte salgsarbejdet, indtil han hørte andet, og han fik løbende bekræftet denne aftale, når der var fremvisninger af ejendommen.

Af bemærkningerne til lovens § 31 fremgår det bl.a.:

”(...) Hvis aftalen fortsætter på de oprindeligt aftalte vilkår, og det eneste, der aftales, omhandler selve forlængelsen af aftaleperioden, stilles der ingen formkrav til forlængelsen. Ejendomsmægleren bærer bevisbyrden for, at der reelt er sket en forlængelse eller fornyelse af aftaleperioden. Forbrugeren kan således tilkendegive sin tiltrædelse af forlængelsen mundtligt, skriftligt, via sms, e-mail eller på anden måde. Den mundtlige tilkendegivelse vil dog kunne indebære bevismæssige problemer for ejendomsmægleren, der i tvivlstilfælde skal løfte bevisbyrden for, at der rent faktisk er indgået en aftale om forlængelse.”

Da sælger i mail af den 22. oktober 2021 til indklagede ejendomsmægler BB skrev, at de ønskede formidlingsaftalen opsagt, lægger nævnet til grund, at der var enighed mellem parterne om, at formidlingsaftalen skulle fortsætte efter den 20. august 2021. Da der ikke er formkrav til en forlængelse af formidlingsaftalen, såfremt aftalen fortsætter på de oprindeligt aftalte vilkår, finder nævnet ikke, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at fortsætte salgsarbejdet, uden at have indgået en skriftlig forlængelse af formidlingsaftalen.

Selvindtræde

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 23, stk. 1, at hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.

Af lovbemærkningerne til § 23, stk. 1, (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 31) følger det:

”Med forslaget videreføres kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt skal opsig formidlingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig ethvert vederlag, før virksomheden som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal virksomheden skriftligt oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at ejendomsformidlingsvirksomheden ikke længere varetager sælgers, men egne interesser.”

Med forslaget videreføres det også, at en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke må oppebære vederlag i tilfælde, hvor en person i virksomheden selv ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge. I tilfælde, hvor der ikke er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan ejendomsformidlingsvirksomheden inden det står klart, at en person i virksomheden selv kan være interesseret i at afgive købstilbud på ejendommen, have leveret ydelser, som virksomheden kan være berettiget til at beregne vederlag for. Dette vil ikke være tilfældet, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Ved aftaler om resultatafhængigt vederlag må virksomheden derfor frasige sig hele vederlaget og er derfor ikke berettiget til nogen form for vederlag, hverken i form af kontantbetaling eller nedslag i købsprisen.

Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart det står klart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen. [...].

Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt oplyst sælger om mulighed for at søge anden bistand, kan en person i virksomheden herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejendommen.”

Det fremgår af købsaftalens pkt. 11, at:

”Ophør af eksisterende formidlingsaftale.

Der gøres for god ordens skyld opmærksom på, at køber har haft ejendommen til salg gennem ejendomsmæglervirksomheden DD ApS, men der er indgået en aftale efter udløb af gyldig formidlingsaftale om køb af ejendommen imellem sælger og BB som er ansat som ejendomsmægler hos DD ApS. DD ApS har opsagt formidlingsaftalen og frasagt sig mulighed for at få udbetalt salær i forbindelse med handlen. DD ApS har opfordret sælger til at tilknytte egen rådgiver og sælger har desuden indhentet vurderinger af huset fra andre ejendomsmæglere i forbindelse med salget. Sælger har ønsket at køber udarbejder købsaftale med rådgiverforbehold til både sælger og køber.”

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler BB lånte ejendommen den 20. oktober 2021, hvorefter han den 21. oktober 2021 sendte et skriftligt tilbud til sælgerne om køb af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler oplyste herudover i mails til sælger af den 21. og 25. oktober 2021, at han opfordrede sælgerne til at søge egen rådgiver, at formidlingsaftalen ”automatisk” ville blive opsagt, og at han fraskrev sig retten til salær. Købsaftalen mellem indklagede ejendomsmægler BB og sælgerne blev herefter udarbejdet den 29. oktober 2021.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at der nødvendigvis må have været overvejelser hos indklagede BB om at erhverve ejendommen, et stykke tid før mailen til sælger af den 21. oktober 2021 indeholdende et konkret bud på ejendommen.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler BB fattede interesse for ejendommen, mens der var en eksisterende formidlingsaftale.

Indklagede ejendomsmægler BB fremsatte sit bud i samme mail som han opsagde formidlingsaftalen, frasagde sig sit salær og oplyste sælger om muligheden for at søge anden bistand. Han har dermed handlet i strid med § 23, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Den omstændighed, at BB ikke var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag, ændrer ikke ved, at BB ifalder selvstændigt disciplinæransvar herfor, idet han selv er godkendt ejendomsmægler, og idet han ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Dobbeltrepræsentation

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1 og stk. 2, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel, og at dette gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

I nærværende sag har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed efter formidlingsaftalens opsigelse udarbejdet købsaftalen mellem parterne. Når en formidlingsaftale opsiges som følge af en ejers, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønske om at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, jf. lovens § 23, skal virksomheden efterfølgende afstå fra yderligere at deltage i handlens gennemførelse og eventuelle efterfølgende berigtigelse. Ved at have forestået udarbejdelsen af købsaftalen har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skabt en situation, hvor der med rette kan stilles spørgsmål ved, om virksomheden reelt var udtrådt af handlen. Nævnet finder derfor, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har overtrådt lovens § 26 ved at udarbejde købsaftalen. Det forhold, at sælgerne havde antaget egen selvstændig rådgiver kan ikke føre til et andet resultat.

Den omstændighed, at sælger ikke selvstændigt har indbragt en klage, og at indklagedes dispositioner angiveligt ikke har været til skade for sælger, ændrer ikke på, at indklagede har overtrådt bestemmelserne om selvindtræde, der er en ordensforskrift.

Sanktionsfastsættelse

Det følger af lovbemærkningerne til lovens § 53, at:

”(...) Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 24, forbuddet i § 26 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 23) (...)”

Indklagede ejendomsmægler BB ifalder ansvaret for, at lovens §§ 23 og 26 er tilsidesat. Med de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik finder nævnet, at indklagede har forskyldt

disciplinærstraf efter lovens § 53, stk. 1. Overtrædelserne sanktioneres følgelig med en bøde, der passende kan fastsættes til 125.000 kr.

Nævnet har ved bødefastsættelsen lagt til grund, at indklagede ejendomsmægler både har overtrådt reglerne om selvindtræde og dobbeltrepræsentationsforbuddet. I skærpende retning tæller også, at indklagede ejendomsmægler BB har kunnet udnytte sin særlige viden om ejendommen.

Nævnet finder ikke, at indklagede ejendomsmægler CC skal pålægges et personligt ansvar for de handlinger, indklagede ejendomsmægler BB har foretaget. Den ansvarlige ejendomsmægler er som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar. Der er i nærværende sag ikke oplysninger, der ændrer herved.

Nævnet finder heller ikke grundlag for at fastsætte et selvstændigt ansvar for ejendomsformidlingsvirksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 125.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, 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