

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 636 – 22/02107

AA og BB
mod
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 21. februar 2022 har AA og BB indbragt 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., §§ 24 og 25 og god ejendomsmægleretik ved ikke at have oplyst klagerne om, at køberne af ejendommen fik dispositionsret før overtagelsesdagen, samt ved ikke at have givet korrekte oplysninger om en anden købers nært forestående salg af egen bolig.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg til en kontantpris på 13.000.000 kr. Ejendommen tilhørte dødsboet efter EE. Klagerne er børn af EE.

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

Under salgsforløbet modtog klagerne et bud på ejendommen på 13.700.000 kr. Buddet var betinget af købernes (herefter køber 1) salg af egen bolig. Følgende fremgik af købsaftalen, der blev udarbejdet den 8. juni 2021:

”Vedr.: Betinget af eget salg – købsaftale nr. 1

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom [adresse 2] senest d. 01.09.2021.

[...]

Hvis køber1 ikke får solgt sin ejendom inden for ovenstående frist bortfalder nærværende handel, uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom evt. deponerede midler frigives ubeskåret til køber1.

[...]”

Købsaftalen blev underskrevet den 8. juni 2021.

Den 9. juli 2021 skrev køber 1s advokat følgende mail til indklagede, som indklagede videreformidlede til klager

"Kære FF

[...]

Indledningsvis skal jeg orientere om, at der er stille omkring salget af købernes lejlighed. Jeg fornemmer, at den primære stopklods er et endnu ikke færdiggodkendt altanprojekt.

GG og HH vil fortsat gerne købe villaen på [vej 1]." [...]

Jeg har anbefalet GG og HH at nedsætte prisen på deres lejlighed med kr. 500.000 for at tiltrække købere og for at fremme nærværende handel.

Såfremt dette skal effektueres, vil det økonomisk kræve, at dine sælgere accepterer en regulering af købsprisen med et nedslag på [adresse 1] med ligeledes kr. 500.000.

Handelen er naturligvis fortsat betinget, med boets mulighed for salg til 3. mand indtil GG og HH' lejlighed er solgt.

Hertil svarede klager i en mail indklagede:

"Hej FF (og H i kopi)

Vi følger dit forslag og siger ok til at den betingede købsaftale reduceres med 500.000. Samtidigt sænker vi udbudsprisen på [vej 1] tilsvarende.

Mvh AA"

Der blev herefter udarbejdet en allonge til købsaftalen.

Herefter modtog klagerne et ubetinget bud fra en anden interesseret køber (herefter køber 2) på ejendommen på 13.000.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler udarbejdede den 14. august 2021 en ny købsaftale for ejendommen til køber 2, hvoraf følgende fremgik:

"2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.10.2021 kl. 12."

[...]

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 13.000.000,00

[...]

"Vedr.: Disposition før overtagelse

Det er parterne imellem aftalt, at køber er berettiget til at få råderet over ejendommen så snart handlen er endelig, dog på betingelse af, at køber har deponeret alle kontante udbetalinger/alternativt stillet bankgaranti samt at de i købsaftalens standard vilkår vedr. "Overtagelse, aflevering og risikoovergang" er opfyldt. Det påhviler køber/købers advokat at dokumentere at ovennævnte betingelser er opfyldt."

Købsaftalen blev underskrevet den 24. august 2021.

Den 25. august 2021 skrev klagerens boadvokat til indklagede:

*"[...]
Vedhæftet returnerer jeg købsaftale i underskrevet stand. Der er underskrevet med det forbehold, at overtagelsesdag ændres til 15/10-2021. Jeg skal bede om købers tiltrædelse heraf.
[...]"*

Den 1. september 2021 sendte indklagede en mail til køber 1:

*"Kære [...]
Jeg skal venligst gøre opmærksom på at nærværende handel bortfalder i morgen, såfremt I fortsat ikke har solgt jeres egen bolig.
Jeg tillader mig derfor at forespørge hvad nuværende status er, for salget af egen bolig?
[...]
Endvidere skal jeg gøre opmærksom på at køber 2 har meldt sig på banen. Købsaftale er underskrevet, men advokat og bankforbehold er endnu ikke afklaret.
[...]"*

Senere samme dag svarede køber 1:

*"Kære FF
Tak for nedenstående mail.
Jeg kan oplyse, at vi udsender købsaftale til underskrift på [adresse 2] senere i dag.
Dermed forventes endelig handel indenfor de næste 14 dage.
[Køber 1] er fortsat interesseret i ejendommen.
Dermed tilbyder vi en endelig handel, alene med forbehold for købers bank- og advokatgodkendelse fsva. Købers salg af egen bolig.
Lad mig venligst høre jeres snarlige respons, tak.
[...]"*

Hertil svarede indklagede:

*"[...]
Tak for din mail.
Jeg vender retur når jeg har talt med sælger
[...]"*

Herefter havde klagerne og indklagede en telefonisk drøftelse.

Den 2. september 2021 skrev klager til indklagede:

*"Hej FF
Vores advokat holder desværre fri, men er tilbage på kontoret mandag. Så der kommer ikke noget endeligt svar fra os før mandag, men som nævnt, regner jeg med at vi siger ja tak til køber 2's tilbud på de 13 mill.
Mvh. AA"*

Den 3. september 2021 skrev køber 1 til indklagede:

"Kære FF

Jeg har forsøgt at ringe.

Vil du venligst besvare, om [køber 1] er købere til ejendommen jvfr. Min nedenstående orientering.

I modsat fald skal vi afvise handelen på [adresse 2], og af respekt for disse købere, imødeser vi jeres respons asap.

Tak

[...]"

Senere samme dag svarede indklagede:

"Kære [...]

Jeg har netop talt med FF, som oplyser at arvingen/boadvokaten har valgt at gå videre med køber2.

Det er således ikke dine klienter der får ejendommen.

[...]"

Til dette svar sendte køber 1 følgende mail til indklagede:

"Hi JJ,

Thank you for the note.

[...] We are of course disappointed as we were not the chosen buyer at this last stage with a higher bid of 13.7m, especially we just finalized the contract with our buyer and they are signing in the next hour with an unconditional offer for our apartment. We have imagined living there ourselves and have builder lined up for the renovation.

We still love the house. So in any case if things changes, we would like to be in dialogue again.

Thanks everyone!

Kind regards,

[...]"

Den 8. september 2021 blev klagerne kontaktet af indklagede, idet køberne skulle overtage ejendommen dagen efter, den 9. september, jf. vilkåret i købsaftalen om, at køberne var berettiget til at få disposition over ejendommen, når handlen var endelig.

Ifølge klagerne blev de først her opmærksomme på dette vilkår i købsaftalen, ligesom de blev opmærksomme på forskellen mellem dispositionsret og overtagelsesdag.

Klagerne gik herefter i dialog med køberne og henset til, at klagerne skulle nå at have tømt ejendommen for indbo, blev parterne enige om, at klagerne fik ca. en uge til at rydde ejendommen, mens køberne påbegyndte renoveringsarbejdet i ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har oplyst, at ejendommen tilhørte deres far, og at ejendommen skulle sælges som følge af farens bortgang. I købsaftalen blev overtagelsesdatoen fastsat til den 1. oktober 2021, men henset til, at klagerne skulle have ryddet ejendommen for indbo, fremsatte de over for indklagede ønske om, at

overtagelsesdatoen blev flyttet til den 15. oktober 2021, så klagerne havde 6 uger til at få tømt ejendommen for indbo. Ifølge klagerne bekræftede FF mundtligt, at dette ikke var noget problem, og at det ville blive håndteret i forbindelse med underskriften af købsaftalen. Klagerne var imidlertid ikke opmærksomme på vilkåret i købsaftalen om, at køber skulle have disposition over ejendommen, når handlen var endelig. Ifølge klagerne var dette tidspunkt den 9. september 2021.

Klagerne har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet han ikke, da klagerne fremsatte ønske om at rykke overtagelsesdatoen til den 15. oktober 2021, gjorde klagerne opmærksomme på vilkåret i købsaftalen om, at køberne fik dispositionsret over ejendommen, så snart handlen var endelig, ligesom han ikke gjorde klagerne opmærksomme på forskellen mellem overtagelsesdato og dispositionsret. Ejendomsmægleren burde ifølge klagerne have oplyst om, at ændringen af overtagelsesdatoen udelukkende ville betyde, at klagerne ville få betalingen på et senere tidspunkt som følge af vilkåret i købsaftalen, hvorefter køberne fik dispositionsret over ejendommen, når handlen var endelig.

Klagerne har i den forbindelse anført, at indklagede var fuldt ud klar over, at hensigten med klagers ønske om, at overtagelsesdatoen skulle ændres, var, at klagerne ønskede mere tid til at få ryddet ejendommen, og at en ændring af overtagelsesdatoen ikke ville opfylde dette formål, jf. vilkåret i købsaftalens pkt. 11.

Klagerne har dernæst anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videreformidlet oplysning fra køber 1 om, at et salg af deres lejlighed var nært forestående. Klagerne har oplyst, at de, dagene inden de accepterede det endelige købstilbud, bad indklagede om at undersøge forholdene vedrørende det betingede bud fra køber 1. Indklagede oplyste herefter i en telefonsamtale, at meldingen fra køber 1 var, at et salg af deres ejendom ikke virkede inden for rækkevidde, at køber 1 havde en potentiel køber, men at det var usikkert, om det ville ende med et salg. Som følge af denne usikkerhed opfordrede indklagede på den baggrund klagerne til at acceptere det ubetingede bud, der var lavere. Klagerne fik fire dage efter underskriften af købsaftalen oplyst, at køber 1 nu havde fået solgt deres lejlighed. Ifølge klagerne havde både køber 1 og dennes rådgiver oplyst, at det var svært at komme i kontakt med indklagede ejendomsmægler, og at de stillede sig undrende over for, at oplysningen om deres nært forestående salg af lejligheden ikke var blevet viderekommunikeret til klagerne. Klagerne har på den baggrund anført, at indklagede ikke har varetaget deres interesser i forhold til det betingede bud, idet klagerne muligvis kunne have solgt ejendommen til en højere pris, såfremt indklagede havde oplyst klagerne om, at salget af køber 1s lejlighed var nært forestående.

Indklagede

Indklagede har anerkendt at have haft en dialog med klagerne angående overtagelsesdatoen, og at klagerne i den sammenhæng fremsatte ønske om længst mulig tid til, at klagerne kunne få tømt indboet fra ejendommen. Indklagede har oplyst, at det var afgørende for købernes interesse i ejendommen, herunder den tilbudte pris, at de kunne få adgang til ejendommen så hurtigt som muligt, idet de kom direkte fra en bolig, der var solgt. Ifølge indklagede udarbejdede de derfor en købsaftale på de bedste vilkår, som køberen ville acceptere og sendte denne til boadvokaten efter instruktion herom fra klagerne, idet boadvokaten ønskede at gennemgå købsaftalen inden accept. Indklagede har i den forbindelse anerkendt, at der var forhold i købsaftalen, som ikke var afstemt med klagerne. Herefter modtog indklagede en mail fra boadvokaten om, at tilbuddet kunne accepteres under forudsætning af, at overtagelsesdatoen blev ændret fra den 1. oktober 2021 til den 15. oktober 2021.

Indklagede har anført, at det med tydelig, fremhævet skrift fremgår af købsaftalens pkt. 11, at køberne har dispositionsret før overtagelsesdatoen. De antog, at boadvokaten havde gennemlæst købsaftalen til fulde, herunder pkt. 11, inden accepten af købsaftalen, ligesom de antog, at boadvokaten havde vejledt klagerne om, at en ændring af overtagelsesdatoen ikke ville ændre, at køberne havde dispositionsret over ejendommen, når handlen var endelig. Det er på den baggrund indklagedes overbevisning, at det er boadvokaten, der har begået en fejl.

Indklagede har dernæst oplyst, at de, efter indgåelsen af den betingede købsaftale med køber 1 den 8. juni 2021, løbende var i dialog med køber 1 angående salget af deres ejendom, men at indklagede opfattede dem som vanskelige at få kontakt til.

Der blev derefter indgået en købsaftale med køber 2 den 24. august 2021. Buddet fra køber 2 var 700.000 kr. lavere end buddet fra køber 1, men til gengæld var buddet ubetinget.

Købsaftalen med køber 1 bortfaldt den 1. september 2021 kl. 23.59, jf. vilkåret herom i købsaftalens pkt. 11, og indklagede fik frem til dette tidspunkt ikke oplysning fra køber 1 om, at der var seriøs interesse for deres lejlighed fra nogle potentielle købere. Indklagede fremsendte en mail den 1. september 2021 til køber 1 og oplyste om, at der nu var indgået en anden købsaftale, ligesom de spurgte ind til status på salget af deres ejendom. Hertil svarede indklagede, at de netop havde sendt en købsaftale ud, og at de forventede en endelig handel inden for 14 dage. Indklagede drøftede herefter problematikken med klager AA, som ifølge indklagede oplyste, at de ikke længere ønskede usikkerhed, men en afklaring. Indklagede har anført, at klagerne blev vejledt om, at de enten kunne tage imod buddet fra køber 2, som var 700.000 kr. lavere, men dog ubetinget, eller at de kunne afvente 14 dage og se, om købsaftalen for køber 1s ejendom blev til en endelig handel, men at de i så fald kunne risikere, at køber 2 ville trække sin interesse for ejendommen. Klager AA ville drøfte dette med boadvokaten, og han vendte herefter tilbage med et svar den 3. september 2021, hvor han i en mail til indklagede skrev:

”Hej FF

Vores advokat holder desværre fri, men er tilbage på kontoret mandag. Så der kommer ikke noget endeligt svar fra os før mandag, men som nævnt, regner jeg med at vi siger ja tak til køber 2's tilbud på de 13 mill.

Mvh AA”

Ifølge indklagede viser denne mail fra klager, at det parterne imellem har været drøftet, hvorvidt klagerne skulle gå videre med køber 1 eller køber 2. Indklagede har anført, at klagerne efterfølgende bekræftede, at de ønskede at gå videre med køber 2.

Indklagede har på den baggrund anført, at klagerne har været fuldt oplyste om beslutningsgrundlaget, og at det var klagerne, der traf beslutningen om at gå videre med køber 2, idet de ønskede af få salgsforløbet afsluttet.

Indklagede har derfor samlet set bestridt at have 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.

Vedrørende overtagelsesdato:

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. Ejendomsmæglerens rådgivning af sælger skal efterleve god ejendomsmæglerskik og gives, hvor omstændighederne tilsiger at der er behov og gives i overensstemmelse med, hvad et berettiget hensyn til sælgers tarv tilsiger.

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

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at klagerne og indklagede havde en dialog angående overtagelsesdatoen, og indklagede var indforstået med klagernes ønske om længst mulig tid til at få tømt ejendommen for indbo, ligesom indklagede har anerkendt, at der var forhold i købsaftalen, som ikke var afstemt med klagerne. I stedet udarbejdede indklagede en købsaftale på de bedst mulige vilkår, som køberen ville acceptere, og de sendte den herefter til boadvokatens godkendelse.

Nævnet finder, at det udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler har udformet et vilkår i købsaftalen, som imødekom købers ønske om at få adgang til ejendommen hurtigst muligt, men som var i strid med sælgers ønske om længst mulig tid til at få tømt ejendommen, tillige uden at orientere sælger særskilt om vilkåret i købsaftalens pkt. 11. Ejendomsmægleren burde særskilt have oplyst klagerne om, at køber 2 ønskede en hurtig overtagelse af ejendommen, herunder med oplysning om, at dette ønske var imødekommet med udformning af et konkret vilkår i købsaftalens pkt. 11 om, at køberne ville få dispositionsret over ejendommen, så snart handlen var endelig. Denne oplysning burde ejendomsmægleren have givet til klagerne på anden vis end blot ved fremsendelse af købsaftalen til boadvokatens gennemlæsning og godkendelse, idet dette vilkår kunne have været en vigtig faktor i klagernes overvejelse angående hvilken køber, de skulle gå videre med – og særligt henset til, at indklagede ejendomsmægler var fuldt bekendt med klagernes ønske om længst mulig tid til at få tømt ejendommen for indbo.

Hertil bemærker nævnet, at ejendomsmægleren - i hvert fald på tidspunktet for henvendelsen fra boadvokaten den 25. august 2021 om, at klagerne ønskede at rykke overtagelsesdatoen til den 15. oktober 2021 - skulle have gjort klagerne opmærksomme på vilkåret i købsaftalens pkt. 11 og herved have oplyst, at en ændring af overtagelsesdatoen udelukkende ville medføre, at betalingen fra køberne ville falde senere, henset til vilkåret i pkt. 11, og at det dermed ikke ville medføre, at klagerne fik længere tid til at få tømt ejendommen for indbo.

Det ændrer ikke herved, at det er en boadvokat, som har gennemlæst købsaftalen og som på vegne af dødsboet har godkendt købsaftalen under forudsætning af, at overtagelsesdatoen blev ændret, og at denne ikke har vejledt klagerne om indholdet og konsekvensen af vilkåret i købsaftalens pkt. 11, idet ejendomsmægleren er sælgers mand og dermed skal varetage sælgernes behov og interesser. Særligt henset til at indklagede ejendomsmægler var fuldt indforstået med, at det var væsentligt for klagerne

at have længst mulig tid til at få tømt ejendommen, burde ejendomsmægleren som sælgers mand have sikret sig, at sælgerne på et tidligere tidspunkt i forløbet havde fået vejledning om indholdet og konsekvensen af det konkrete vilkår i købsaftalens pkt. 11 med henblik på at varetage sælgers interesser bedst muligt.

Vedrørende købsaftalen med køber 1:

En ejendomsmægler bør følge op på en ejendomshandel, der er betinget af købers salg af egen bolig, og i hvert fald inden den frist, der er fastsat i den konkrete ejendomshandel, få afklaret, hvorvidt vilkåret for ejendomshandlen er opfyldt, eller om et salg vurderes at være nært forestående. En ejendomsmægler skal herefter, i kraft af at være sælgers rådgiver, på loyal vis videregive disse oplysninger til sælger, så sælgers konkrete handlingsmuligheder på den baggrund kan drøftes.

Nævnet lægger til grund, at indklagede i hvert fald den 1. september 2021, på dagen hvor fristen i købsaftalen udløb, spurgte køber 1 nærmere ind til status for salget af deres egen ejendom. Nævnet finder det herefter godtgjort, at indklagede har haft en drøftelse med klager om status på den betingede købsaftale, og at det ligeledes har været drøftet, hvilken køber, som klagerne skulle gå videre med. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på mailen fra klager af den 3. september 2021, hvor det er oplyst, at klagerne ville drøfte deres valg med boadvokaten, men at de satsede på at gå videre med klager 2.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at der er uenighed mellem parterne om, hvilke præcise oplysninger angående køber 1s situation og dennes potentielle forestående salg af egen lejlighed, som indklagede videreformidlede til klagerne. Ifølge klagerne oplyste indklagede, at et salg af køber 1s ejendom ikke virkede inden for rækkevidde, og at de derfor anbefalede klagerne at acceptere det ubetingede bud fra køber 2. Ifølge indklagede blev klagerne oplyst om, at de enten kunne tage imod buddet fra køber 2, som var 700.000 kr. lavere, men dog ubetinget, eller at de kunne afvente 14 dage og se, om købsaftalen for køber 1s ejendom blev til en endelig handel, men at de i så fald kunne risikere, at køber 2 ville trække sin interesse for ejendommen, og at klagerne herefter på oplyst grundlag valgte køber 2.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Allerede fordi der foreligger modstridende oplysninger om, hvilke præcise oplysninger klagerne fik angående køber 1s situation og dennes potentielle forestående salg af egen lejlighed, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmægler-skik ved at have udformet et vilkår i købsaftalen, som imødekom købers ønske om at få adgang til ejendommen hurtigst muligt, men som var i strid med sælgers ønske om længst mulig tid til at få tømt ejendommen, og uden at orientere sælger særskilt om vilkåret i købsaftalens pkt. 11. På den baggrund har indklagede ejendomsmægler ikke varetaget sælgers interesser, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 2, eller givet sælger de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse, jf. § 25.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, CC, en bøde på 20.000 kr.

Der er ligeledes klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det,

at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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