

Den 21. juni 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 651 – 22/13664

AA
mod
Ejendomsmægler BB
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. juni 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S 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 ejendomsmæglerskik ved at oplyse, at klagers chance for at købe den ejendom, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg, var minimal, såfremt indklagede ikke også skulle forestå salget af klagers lejlighed.

Den 17. marts 2023 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte spørgsmålet om, hvorvidt det er i strid med god ejendomsmæglerskik og formidlingsbekendtgørelsens § 19, at der gik fire dage fra, at indklagede ejendomsmægler modtog et bud fra klager, og indtil buddet blev forelagt sælger.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var potentiel køber af ejendommen.

Klager fik fremvist ejendommen, hvorefter han via en købsaftalebestillingsblanket den 9. juni 2022 afgav et bud på ejendommen på 3.350.000 kr. Ifølge blanketten var buddet med forbehold for klagers salg af egen lejlighed inden den 15. august 2022.

Ifølge klager blev han herefter kontaktet af indklagede ejendomsmægler CC som oplyste, at han ønskede at stå for salget af klagers lejlighed. Da klager oplyste, at han havde valgt en anden mægler til at forestå salget af sin lejlighed, svarede indklagede ejendomsmægler CC ifølge klager, at klager i så fald ikke havde gode chancer for at købe ejendommen, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg.

Klager og indklagede havde efterfølgende en løbende dialog angående købet af ejendommen, men den 16. juni 2022 oplyste indklagede, at klager ikke var køber af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han afgav et bud på ejendommen den 9. juni 2022, og at han dagen efter telefonisk rykkede for et svar på budet. Hertil svarede indklagede, at budet endnu ikke var videregivet til sælger.

Den 13. juni 2022 rykkede klager igen for svar på budet, men budet var fortsat ikke videregivet til sælger, idet indklagede afventede svar fra et andet par, som også havde set ejendommen, men som skulle have tid til at læse alle ejendommens dokumenter igennem. Klager fremsatte krav om, at indklagede videregav budet til sælger, hvilket indklagede afviste, idet de ønskede at præsentere budene på samme tid for sælger.

Den 14. juni 2022 kontaktede klager indklagede ejendomsmægler BB, som oplyste, at klagers bud var blevet præsenteret for sælger dagen forinden, og at klager derfor kunne forvente en afklaring den næstkommende hverdag.

Den 16. juni 2022 oplyste indklagede ejendomsmægler BB, at sælger havde valgt at sælge ejendommen til anden side.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler CC har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet han i en telefonsamtale, efter klagers afgivelse af bud på ejendommen, gav udtryk for, at klagers chance for at købe den ejendom, som ejendomsformidlingsvirksomheden havde til salg, var minimal, såfremt indklagede ikke også skulle forestå salget af klagers lejlighed.

Klager har til sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere oplyst, at han ikke er i besiddelse af nogen mailkorrespondance med indklagede.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S har bl.a. anført, at klagers bud på ejendommen blev modtaget den 9. juni 2022, hvorefter der blev udarbejdet en købsaftale, som klager underskrev samme dag. Der blev udarbejdet en købsaftale samme dag til en anden interesseret køber (køber 2), og denne købsaftale blev underskrevet den 13. juni 2022.

Indklagede ejendomsmægler BB fremlagde herefter begge købstilbud til sælger den 13. juni 2022. Indklagede har hertil oplyst, at de ønskede at samle begge købsaftaler og præsentere disse for sælger på samme tid, så sælger havde den bedste forudsætning for at træffe sit valg. De har ligeledes anført,

at de fire dage der gik, fra at klager fremkom med sit bud, og indtil det blev fremlagt for sælger, løb hen over en weekend, og herudover var de underskrevne købstilbud gældende i otte dage.

Den 15. juni 2022 underskrev sælger købstilbuddet fra køber 2, hvilket BB orienterede klager om den 16. juni 2022. Sælger valgte at indgå købsaftalen med køber 2, idet buddet herfra var ubetinget, ligesom de øvrige vilkår for handlen var tilfredsstillende for sælger.

Den 4. juli 2022 bortfaldt købsaftalen imidlertid med køber 2, idet de gjorde brug af deres rådgiverforbehold. Der blev derfor udarbejdet en ny købsaftale til klager – fortsat med forbehold for salg af egen bolig - som blev tiltrådt af sælger den 7. juli 2022.

Den 27. juli 2022 modtog sælger et underskrevet købstilbud fra en anden interesseret køber af ejendommen (køber 3). Tilbuddet var ubetinget, og sælger tiltrådte det den 28. juli 2022. Handlen blev endelig den 22. august 2022, hvorefter klager blev orienteret herom med information om, at betingelsen i deres købsaftale om salg af egen bolig skulle frafaldes inden for tre hverdage. Den 26. august 2022 bortfaldt klagers købsaftale, idet betingelsen om salg af egen bolig ikke kunne frafaldes.

Indklagede ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S har bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet det alene var sælger, der tog beslutningen om, hvem denne ønskede at sælge ejendommen til.

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at han mødte klager første gang i forbindelse med fremvisning af en anden ejendom. Da den i sagen omhandlende ejendom kom til salg, orienterede han klager om boligen, og i samme forbindelse spurgte han ind til salget af klagers egen bolig, da han var vidende om, at den skulle sælges først før et eventuelt køb. Klager oplyste, at han ville afsøge markedet, inden han traf beslutning om, hvilken mægler, der skulle sætte deres lejlighed til salg.

Da indklagede ejendomsmægler CC et par dage senere ringede for at høre status, oplyste klager, at han havde valgt en anden mægler til at sælge hans lejlighed. Dette var CC ærgerlig over, og han forsøgte at ændre klagers mening, men han har bestridt, at han skulle have oplyst, at klager ikke kunne købe ejendommen på [vej 1] x, xxxx [by 1], såfremt klager valgte at sætte sin lejlighed til salg hos en anden mægler.

Indklagede ejendomsmægler CC har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Nævnet lægger det til grund som ubestridt, at sælger af ejendommen, foruden klagers bud, der var betinget af salg af egen bolig, modtog to ubetingede købstilbud, og at sælger valgte at tiltræde disse købstilbud, hvoraf det senest indkomne ubetingede købstilbud endte med en endelig handel.

Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Det er samtidig alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til, og det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede CC i en telefonsamtale med klager oplyste, at klagers chance for at købe ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1], som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg, var minimal, såfremt indklagede ikke også skulle forestå salget af klagers lejlighed. Klager har til sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere oplyst, at han ikke er i besiddelse af nogen mailkorrespondance med indklagede.

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. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Efter § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud. ”Straks” forstås efter nævnets praksis sådan, at orienteringen skal ske umiddelbart efter, at købstilbuddet er modtaget. Formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., tjener som beskyttelse af både sælgers interesse i at blive bekendtgjort med alle bud, og køberens interesse i at sælgeren bliver gjort bekendt med et bud på ejendommen.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at klager afgav sit bud på ejendommen den 9. juni 2022, og at buddet blev forelagt sælger den 13. juni 2022.

Formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt. og god ejendomsmæglerskik er derved overtrådt.

Indklagede har oplyst, at det var ejendomsmægler BB, som præsenterede buddet fra klager for sælger af ejendommen den 13. juni 2022. Henset hertil samt den omstændighed, at det var BB som var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, ifalder han ansvaret for at have handlet i strid med forpligtelserne i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler BB en bøde på 10.000 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 lovbemærkning-

gerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, 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