

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 713 - 23/05722

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
Ejendomsmægler Aleksandra Sobczyk
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. maj 2023 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech, Næstved 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 ikke at have orienteret klagerne om, at der allerede forelå en betinget købsaftale, ved ikke at have sendt et tillæg til købsaftalen til klagernes rådgiver, ved at have igangsat køberls frist til at gøre handlen endelig for sent, og ved ikke at have fjernet ejendommen fra [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2] på tidspunktet for klagernes tiltrædelse af købsaftalen.

Den 9. maj 2023 meddelte klagerne, at de ønskede at trække sagen.

Den 23. maj 2023 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at fortsætte sagsbehandlingen af egen drift.

Den 23. maj 2023 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ex officio at medindklage den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag, Aleksandra Sobczyk.

Sagens omstændigheder:

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

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

Ved købsaftale udarbejdet den 14. april 2023 indgik klagerne aftale om at erhverve ovenstående ejendom. Købsaftalen blev underskrevet dagen efter.

Af købsaftalen fremgik bl.a. følgende i pkt. 11:

"Annoncering på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2]:

Sælger er gjort opmærksom på, at så snart købsaftalen er underskrevet af begge parter, vil sagen, uanset evt. forbehold og fortrydelsesret, ikke længere blive annonceret på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2].[...]"

Ifølge klagerne ringede indklagede ejendomsmægler CC senere samme dag og oplyste, at hun havde overset, at der allerede forelå en købsaftale (købsaftale 1) for ejendommen, som var betinget af, at køber 1 fik solgt sin egen ejendom.

Der blev på den baggrund den 15. april 2023 udarbejdet et tillæg til købsaftalen, hvoraf følgende fremgik:

"3. Ændring/tillæg til købsaftale

Betinget af køber1's eget salg (købsaftale nr. 2)

Sælger har forud for indgåelse af denne købsaftale (købsaftale 2) indgået en anden købsaftale (købsaftale 1) vedrørende denne ejendom. Købsaftale 1 er betinget af, at den anden køber (køber1) får solgt sin ejendom.

Købsaftale 2 er derfor fra sælgers side betinget af, at købsaftale 1 bortfalder.

Sælger/sælgers ejendomsmægler orienterer køber1 om indgåelsen af denne købsaftale når nærværende handel er fri for øvrige betingelser og købers fortrydelsesret er udløbet.

*Sælger/sælgers ejendomsmægler orienterer køber2 om hvorvidt denne betingelse kan frafaldes, eller om handelen må bortfalde senest 3 hverdage efter nærværende handel er fri for alle øvrige betingelser og fortrydelsesretten er udløbet. Har køber2 undtagelsesvist ikke modtaget meddelelse fra sælger/sælgers ejendomsmægler inden for denne frist, anses handelen for bortfaldet.
[...]"*

Den 16. april 2023 skrev indklagede ejendomsmægler CC følgende mail til klagerne og deres køberrådgiver:

*"Til køber, købers rådgiver samt købers bank
C.c. sælger blot til orientering.*

*Jeg har vedhæftet en kopi af købsaftalen, der nu er underskrevet af sælger. Fristen for fortrydelsesret er hermed påbegyndt og udløber 6 hverdage til kl. 24.00 efter aftalens indgåelse (underskriftdatoen tæller **IKKE** med).*

Anden betinget købsaftale på ejendommen foreligger

*Vær opmærksom på, at der er en betinget handel på ovennævnte ejendom, hvor køber 1 har frist til 3 hverdage efter nærværende handel er fri for alle øvrige betingelser kl. 23:59 at købe ubetinget. Vi vender tilbage omkring dette.
[...]"*

Klagernes køberrådgiver sendte herefter den 19. april 2023 følgende mail til indklagede ejendomsmægler CC:

"Hej CC

Jeg har modtaget købsaftalen med bilag i ovennævnte handel. Som rådgiver for køber har jeg nu gennemgået de fremsendte dokumenter og godkender herved handlen med forbehold for nedenstående ændringer, kommentarer og præciseringer til købsaftalen samt de hertil hørende bilag:

- 1. Købers pengeinstitut skal aktivt godkende handlen. Således anses handlen ikke som godkendt af købers pengeinstitut såfremt de ikke svarer/reagerer indenfor den i købsaftalen herfor fastsatte frist.*
- 2. I købsaftalen står der alene at den overdækkede terrasse ikke er registreret i BBR. [...] Hvis bygningen (bygningerne) ikke er korrekt og lovligt registrerede pr. overtagelsesdagen godtgør sælger kr. 100.000,00 til køber. Summen tilbageholdes af købesummen og frigives til køber.*
- 3. Såvel under fremvisning, men også på tidspunktet for underskrift af købsaftalen, bliver køber på intet tidspunkt gjort opmærksom på, at der er indgået en betinget handel med en køber1. Først efter købsaftalen er underskrevet af begge parter kontakter sælgende ejendomsmægler køber og meddeler herom samt anmoder om underskrift på et tillæg herom. Dette sker uden at involvere/informere købers rådgiver. Forholdet om en betinget handel havde ændret på købers bud, hvorfor køber kræver en reduktion af handelsprisen til kr. 2.150.000,00 kr. Hertil kommer, at hvis køber1 har indgået en betinget handel til en lavere pris end kr. 2.150.000, er det er den laveste af de to priser som handelsprisen reduceres til og dermed er gældende.*

*Svar på nærværende skrivelse skal foreligge senest d. 24.04.2023 kl. 12., i modsat fald anses handlen som ikke godkendt og bortfalder.
[...]"*

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler CC den 24. april 2023:

"Hej FF,

Jeg har drøftet din godkendelsesskrivelse med sælgerne og vi har følgende bemærkninger hertil;

- 1. Accepteres. Der foreligger godkendelse fra købers bank inkl. 80% belåning.*
- 2. Sælger har igangsat registrering af overdækning samt carport inkl. Integreret ushus. Da skur og drivhus jf. tilstandsrapporten har arealer på under 10 m2, er der ikke krav om registrering heraf. [kommune]s byggesagsbehandling er typisk 12-16 uger, hvorfor sælger ikke accepterer at kompensere køber med kr. 100.000, såfremt registreringen ikke er på plads på overtagelsesdagen.*
- 3. Sælger kan ikke acceptere et yderligere nedslag på kr. 50.000. Sælger vil tilbyde en overtagelsesdato pr. 1 juli men med disposition pr. 15. juni og lade persiennner, gardiner og lameller blive ligesom div. haveværktøj heri blandt græsslåmaskinen.*

Klagernes køberrådgiver svarede hertil den 25. april 2023:

"Hej CC

Tak for svarene og hermed kommentarer hertil:

- 1. Ok, afklaret*
- 2. Ud fra jeres svar, vil det betyde, at køber påtager sig enhver risiko, både hvis bygningen ikke kan registreres eller skal bygges om for at kunne registreres. Det synes ikke rimeligt. Vi*

foreslår i stedet at først fremsendte fastholdes, dog med den regulering, at der også accepteres en senere afklaring fra kommunen grundet sagsbehandlingstid. Således skal det ikke ultimativt være afklaret inden overtagelsen. Berigtigende tilbageholder beløbet hertil indtil afklaring foreligger.

3. *Ok, accepteres som du anfører.
[...]*”

Senere samme dag skrev indklagede ejendomsmægler CC:

*”Hej FF,
Jeg har vendt pkt. 2 med sælger og de accepterer ikke, at der tilbageholdes kr. 100.000 indtil der foreligger en afklaring og såfremt bygningerne mod forventning ikke kan registreres korrekt.
Sælger foreslår kr. 30.000.
[...]*”

Den 25. april 2023 orienterede klagernes køberrådgiver klagerne om, at indklagede ejendomsmægler CC havde oplyst, at der ligeledes var en anden køber, der stod klar til at købe ejendommen.

Den 26. april 2023 skrev klagernes køberrådgiver til indklagede ejendomsmægler CC:

*”Hej CC
Køber kan acceptere en reduktion af det tilbageholdte beløb til kr. 50.000.”*

Senere samme dag svarede indklagede ejendomsmægler CC:

*”Hej FF
Sælger accepterer kr. 50.000”*

Den 26. april 2023 skrev klagernes køberrådgiver følgende mail til indklagede ejendomsmægler CC:

*”Hej CC
Hvornår får vi senest svar om købsaftale1 bortfalder?
[...]*

Samme dag, den 26. april 2023, svarede indklagede ejendomsmægler CC:

*”Hej FF
Såfremt du nu endeligt kan godkende handlen, får køber 1 besked i dag. De har herefter 3 hverdage til at tiltræde handlen ubetinget. I får senest besked på mandag.”*

Dagen efter, den 27. april 2023, svarede klagernes køberrådgiver:

*”Hej CC
Følgende står i købsaftalens tillæg:
Sælger/sælgers ejendomsmægler orienterer køber1 om indgåelsen af denne købsaftale når nærværende handel er fri for øvrige beringelser og købers fortrydelsesret er udløbet.
Handlen var i går fri for alle øvrige betingelser og fortrydelsesretten udløbet forinden.
[...]*”

Indklagede ejendomsmægler CC svarede:

*"Hej FF,
Da vi ikke har modtaget meddelelse om endelig handel, er køber1 endnu ikke orienteret.
[...]"*

Klagernes køberrådgiver skrev herefter:

*"Hej CC
Der resterer et forbehold om køber1's frafald, hvorfor jeg ikke kan melde endelig handel.
Nærværende handel er endelig så snart køber1 frafalder.*

*Idet der ikke resterer øvrige forbehold jf. jeres formulering i tillægsaftalen, så skulle i have aktiveret køber1's frist.
Med forbehold for eventuelle erstatningskrav, hvis jeres forsinkelse medfører at køber2's handel fejler, så vil jeg anbefale jer, at aktivere køber1's frist nu og uden yderligere ophold.
[...]"*

Den 27. april 2023 skrev indklagede ejendomsmægler CC herefter:

*"Hej FF,
Tak for din mail.
Selvom vi ikke mener, at vi har modtaget din godkendelse af handlen i sin helhed (jf. købsaftalen pkt. 11 individuelle vilkår 1. afsnit), har vi i dag meddelt køber 1, at der er indgået en betinget købsaftale til anden side (dine klinger).
Det betyder, at køber1 senest tirsdag d. 2. maj 2023 skal meddele os, om de kan gøre deres handel udbetaling. Du hører fra os, når vi har svar fra køber 1's rådgiver.
[...]"*

Den 2. maj 2023 sendte indklagede ejendomsmægler CC herefter følgende mail til klagernes rådgiver:

*"Hej FF,
Jeg skal meddele jer, at køber1 af ovenstående ejendom, i dag har gjort deres handel endelig, hvorfor ejendommen handles til anden side.
Vi bekræfter derfor at jeres handel annulleres.
[...]"*

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de underskrev købsaftalen den 15. april 2023, og at de ca. tre timer efter blev ringet op af indklagede ejendomsmægler CC, der fortalte, at hun havde overset, at der allerede forelå en betinget købsaftale. Klagerne skulle derfor underskrive et tillæg til købsaftalen. Klagerne har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at de ikke blev oplyst om, at der allerede forelå en betinget købsaftale, og at tillægget til købsaftalen ikke blev fremsendt til deres køberrådgiver. Klagerne har oplyst, at indklagede ejendomsmægler CC først sendte købsaftalen inklusive tillægget til deres rådgiver dagen efter klagernes underskrift, det vil sige den 16. april 2023.

Klagerne har dernæst oplyst, at ejendommens annonce forblev aktiv på GG A/S og på EDCs hjemmeside, selv efter købsaftalen var underskrevet af klagerne. Dette er i strid med købsaftalens pkt. 11, hvoraf det fremgår, at EDC vil stoppe annonceringen, når der foreligger en underskrevet købsaftale. Ifølge klagerne blev ejendommen først taget af internettet den 2. maj 2023, da klagerne blev orienteret om, at køber 1 havde købt huset.

Endelig har klagerne anført, at det ligeledes er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler CC ikke meddelte køber 1, at deres købsaftale skulle tiltrædes inden for tre hverdage allerede den 26. april 2023, idet sælgers handel med klagerne på det tidspunkt var fri for øvrige betingelser, frem for at vente til den 27. april 2023, hvilket konkret har betydet, at køber 1 har fået 4 dage til at gøre handlen endelig.

Klagerne har supplerende oplyst, at de er blevet bekendt med et dokument, hvoraf det fremgår, at en tredje interesseret køber (herefter køber 3) havde deponeret 90.050 kr. den 14. marts 2023. Sammenholdt med at det af tinglysningsoplysningerne fremgår, at køber 1 ejer [vej 2] xx, [by 2], som er solgt og taget af markedet den 9. maj 2023, er det klagernes opfattelse, at det er køber 3, der har fået ejendommen, og ikke køber 1.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag var på ferie i perioden fra den 3. april 2023-26. april 2023, hvorfor interesserede købere i ejendommen blev viderestillet til indklagede ejendomsmægler CC.

Klagerne fik fremvist ejendommen den 10. april 2023, hvorefter de afgav et bud. Sælger accepterede budet, og der blev derfor udarbejdet en købsaftale, som parterne underskrev den 15. april 2023.

Indklagede ejendomsmægler CC blev kort efter parternes underskrift af købsaftalen, kontaktet af en tidligere interesseret køber til ejendommen, som ønskede at få oplyst, hvorvidt der fortsat forelå en betinget købsaftale for ejendommen. Det var først på dette tidspunkt, at indklagede ejendomsmægler CC blev bekendt med, at der allerede var indgået en betinget købsaftale med køber 1, der var udarbejdet og underskrevet i februar 2023. Som følge af en intern fejl hos virksomheden, var registreringen af den betingede handel blevet slettet, hvorfor indklagede ejendomsmægler CC ikke kunne se denne, da købsaftalen med klagerne blev underskrevet.

Derfor kontaktede indklagede ejendomsmægler CC straks klagerne, hvor hun beklagede fejlen og oplyste, at der skulle have været tilføjet en frase i købsaftalen angående den betingede handel. Som følge heraf blev der i stedet udarbejdet et tillæg til købsaftalen med denne frase, som klagerne senere samme dag accepterede. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler CC herefter sendte købsaftalen til klageres rådgiver den 16. april 2023.

Indklagede har bekræftet, at det er korrekt, at ejendommen fortsat blev annonceret på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2], efter klagerne havde underskrevet købsaftalen. Der var ingen fremvisninger i denne periode. Indklagede har anført, at annonceringen i perioden ikke har haft nogen betydning for salget af ejendommen, eller for klageres mulighed for at erhverve ejendommen.

Den 19. april 2023 fremsendte klageres rådgiver dennes godkendelsesskrivelse af handlen. Heraf fremgik det, at klagerne var bekendt med forholdet om den betingede handel, og at dette kunne

godkendes, såfremt klagerne kunne få et yderligere afslag i købesummen. Dette afviste sælger, idet der allerede var givet et afslag på 95.000 kr., og klagerne frafaldt efterfølgende denne betingelse.

Indklagede har bekræftet, at det er korrekt, at fristen til køber 1 først blev påbegyndt den 27. april 2023. Dette skyldtes, at indklagede afventede, at klagernes rådgiver erklærede handlen for endelig, og at rådgiveren ikke længere havde forbehold for handlen. Først på det tidspunkt var der sikkerhed for, at indklagede kunne kontakte køber 1 og orientere dem om, at der nu forelå en anden, endelig handel, og at køber 1 derfor inden for 3 dage skulle tage stilling til, hvorvidt deres handel var endelig. Køber 1 nåede inden for fristen at erklære endelig handel i henhold til deres bud på ejendommen.

Indklagede har endelig oplyst, at det er korrekt, at køber 3 på et tidligere tidspunkt ønskede at købe ejendommen, og at han derfor havde deponeret udbetalingen. Køber 3 valgte dog at annullere denne handel den 14. marts 2023, hvorfor handlen mellem sælger og køber 3 bortfaldt. Det var den samme køber, som kontaktede indklagede ejendomsmægler CC for at høre, om der fortsat forelå en betinget købsaftale for ejendommen, og i samme forbindelse udtrykte han en fornyet interesse for ejendommen, ligesom han fremsatte et bud. Det var derfor denne interesserede køber, som indklagede ejendomsmægler CC, henviste til i sin samtale med klagernes rådgiver. Da sælger var nervøs for, at køber 3 kunne finde på at annullere handlen igen, valgte sælger at sælge ejendommen til køber 1.

Indklagede har samlet set anført, at der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Klagen blev oprindeligt af klagerne rettet mod CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S. Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at CC først blev godkendt som ejendomsmægler den 14. november 2023. Den ejendomshandel, som denne sag vedrører, er tiltrådt i april 2023, hvorfor CC ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for formidlingsopdraget.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over hende personligt jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

Det fremgår af lovens § 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 forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

...”

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

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.

Betinget købsaftale

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Oplysningspligten indebærer bl.a., at ejendomsmægleren skal give oplysninger om ejendommens faktiske og retlige forhold. Der skal endvidere gives oplysninger om alle forhold af betydning for parterne, og som det må antages, at parterne har en væsentlig interesse i at være gjort bekendt med. Ejendomsmæglerens oplysninger skal bidrage til, at der kan udarbejdes en købsaftale, som på betryggende vis regulerer forholdet mellem parterne.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det bør være naturligt for ejendomsmægleren, samt i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at en potentiel køber oplyses, hvis sælgeren har indgået en betinget købsaftale senest samtidig med, at ejendomsmægleren ved, at en potentiel køber ønsker at byde på ejendommen, således at sælger modtager købers bedste bud.

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at indklagede ejendomsmægler CC først orienterede klagerne om, at der allerede forelå en betinget købsaftale *efter*, at klagerne havde underskrevet købsaftalen. Dette er i strid med god ejendomsmæglerskik. Der blev herefter udarbejdet et tillæg til købsaftalen, hvoraf det fremgik, at købsaftalen var betinget af, at købsaftale 1 bortfaldt. Det er herudover en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at dette tillæg ikke med det samme blev sendt til klagernes rådgiver, men blot blev sendt direkte til klagerne. Det ændrer ikke herved, at indklagede ejendomsmægler CC sendte købsaftalen inklusive tillægget til klagernes rådgiver dagen efter, idet hun efter nævnets opfattelse burde have sendt tillægget direkte til klagernes rådgiver allerede den 15. april 2023.

Indklagedes anbringende om, at oplysningen om den betingede købsaftale ikke blev givet til klagerne som følge af en intern fejl hos ejendomsformidlingsvirksomheden, kan ikke ændre herved.

Frist til køber 1

Nævnet lægger på baggrund af den indsendte mailkorrespondance til grund, at der den 26. april 2023 blev opnået enighed mellem klagernes rådgiver og sælger om de punkter, som klagernes rådgiver i mail af den 19. april 2023 gav som betingelse for, at handlen kunne godkendes.

Som følge heraf og i overensstemmelse med vilkåret herom i tillægget til købsaftalen, burde indklagede den 26. april 2023 have orienteret køber 1 om, at købsaftale 2 – købsaftalen mellem sælger og klagerne – nu var endelig, og at køber 1 herefter inden for tre dage skulle meddele, hvorvidt handlen skulle bortfalde.

Nævnet finder imidlertid ikke, at denne korte fristoverskridelse på en dag er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Annoncering

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at ejendommens annonce forblev aktiv på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2], efter klagerne havde underskrevet købsaftalen. Nævnet bemærker, at dette er i strid med købsaftalens pkt. 11, hvoraf det fremgår, at ejendommen ikke længere vil blive annonceret, når der er en underskrevet købsaftale.

Nævnet finder imidlertid, at det er en fejl og ikke en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved lagt vægt på, at der var indgået en handel mellem klagerne og sælger som – med forbehold for den betingede købsaftale, jf. tillægget – var endelig, hvorfor den fortsatte annoncering af ejendommen ikke ville have medført øvrige konsekvenser for klagerne.

Nævnet bemærker endelig, at det ikke findes godtgjort, at andre end køber 1 endte med at erhverve ejendommen.

Sanktionsfastsættelse

Nævnet lægger til grund, at det var indklagede ejendomsmægler CC, som koordinerede salget af ejendommen til klagerne, mens den ansvarlige mægler, Aleksandra Sobczyk, var på ferie, og at de konstaterede overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik dermed blev begået af CC. Hun var imidlertid ikke godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for overtrædelserne, og på den baggrund ifalder indklagede ejendomsmægler Aleksandra Sobczyk som den ansvarlige ejendomsmægler disciplinæransvaret for tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik samt lovens § 25.

For ikke at have orienteret klagerne om, at der allerede forelå en betinget købsaftale og for ikke at have sendt tillægget til købsaftalen til klagerens køberrådgiver, tildeles indklagede ejendomsmægler Aleksandra Sobczyk som den ansvarlige mægler en advarsel.

Der er endvidere 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.

Nævnet finder, at det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at en oplysning om, at der foreligger en betinget købsaftale på en ejendom, er registreret på en tydelig måde i virksomhedens boligsystem, således at enhver medarbejder bliver gjort opmærksom herpå, hvis vedkommende skal assistere den ansvarlige mægler for opdraget. På baggrund heraf pålægges ejendomsformidlingsvirksomheden en bøde på 25.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen mod CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, Aleksandra Sobczyk, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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