

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 594 – 21/05900

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved mail af 17. maj 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr. ...) 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, 25, formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved, at indklagede ikke har varetaget klagers interesse som sælger ved at forsøge på at opnå en højere pris på ejendommen samt ved ikke at have videregivet alle bud på ejendommen.

Disciplinærnævnet har efter modtagelsen af klagen, af egen drift, udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v., § 27, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik er tilside-sat, ved at indklagede ejendomsmægler ikke foretog en ny værdiansættelse af ejendommen efter, at lejerne opsagde lejemålet i ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende Adresse 1, By 1 udbudt til salg.

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

Klager var sælger af ejendommen.

Det fremgår af formidlingsaftalen af 4. februar 2021, at det var aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en kontantpris på 600.000 kr. Det fremgår endvidere, at indklagede har værdiansat ejendommen til en kontantpris på 525.000 kr. til forventet salg inden for 6 måneder, idet ejendommen var udlejet.

Den 5. april 2021 underskrev nogle potentielle købere en købsaftale vedrørende ejendommen til en kontantpris på 590.000 kr. Klager underskrev den 7. april 2021. Handlen blev ikke gennemført, idet køberne ikke blev godkendt i banken. Herefter blev ejendommen udbudt til salg på ny.

Herefter fik to par af interesserede købere fremvist ejendommen. Potentielle køber 1 afgav et tilbud på ejendommen til udbudsprisen.

I forhandlingsperioden opsagde lejerne lejemålet i ejendommen.

Den 3. maj 2021 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til potentielle køber 1, hvor han oplyste om, at potentielle køber 2 ville aflevere en underskrevet købsaftale senere samme dag, som ligeledes skulle forelægges klager.

Den 3. maj 2021 underskrev klager og den potentielle køber 2 en købsaftale til en kontantpris på 601.000 kr. med overtagelse den 1. juli 2021.

Klager har fremsendt et foto fra naboejendommen, som blev solgt til en kontantpris på 1.795.000 kr.

Den 17. maj 2021 blev klagen indbragt for Disciplinærnævnet.

Disciplinærnævnet har af egen drift udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v., § 27, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, ved at indklagede ejendomsmægler ikke foretog en ny værdiansættelse af ejendommen efter, at lejerne opsagde lejemålet i ejendommen.

Indklagede har ved skrivelse af 12. oktober 2021 svaret på Disciplinærnævnets udvidelse af klagen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler under salgsforløbet blev bekendt med, at ejendommen, der tidligere har været udlejet inden salget, ville blive fri for lejemål. Indklagede har tidligere oplyst i forbindelse med udarbejdelse af salgsmateriale, at udbudsprisen kunne være væsentligt højere, såfremt der ikke var lejere.

På et møde den 3. maj 2021 mellem klager, klagers datter og indklagede konstaterede de, at der var flere interesserede købere. På mødet foreslog klager, at de interesserede købere blev kontaktet for at opnå en så gunstig pris som muligt for ejendommen. Dette mente indklagede ikke at være nødvendigt, da ejendommen blev solgt for 1.000 kr. over den udbudte pris på 600.000 kr., hvor prisen var fastsat ud fra, at ejendommen var udlejet.

Klager blev efterfølgende kontaktet af en interesseret køber, der var uforstående over for dette, idet han havde budt 630.000 kr. for ejendommen.

Klager har til støtte for klagen fremsendt et billede af naboejendommen, som samtidig var til salg på samme tidspunkt og solgt til det viste beløb (1.795.000 kr.).

Klager mener, at han kunne have opnået en højere salgspris, og at indklagede ikke har varetaget hans interesse som sælger.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at det hele startede med en vurdering af ejendommen, hvor indklagede blev bekendt med, at ejendommen var udlejet og var i dårlig stand. Indklagede vurderede derfor ejendommens udbudspris til 525.000 kr. som den så ud og med lejer. Dette fremgår også af formidlingsaftalen. Indklagede forklarede klager, at prisen var sat ud fra de referencer som er at finde i samme område på ejendommen i samme stil, størrelse og stand. De blev også oplyst, at såfremt ejendommen ikke havde været lejet ud, så havde man formentlig kunne få en højere pris. Klager ville have udbudt ejendommen til 600.000 kr., som indklagede gik med på.

Der blev underskrevet en købsaftale på ejendommen til en købspris på 590.000 kr., men køberne blev ikke godkendt i banken, hvorefter ejendommen blev udbudt til salg på ny.

Kort tid efter havde indklagede to interesserede købere. Mens forhandlingerne var i gang med disse, oplyste lejerne af ejendommen, at de havde fundet en ny bolig og derfor flyttede. Herefter ønskede klager, at prisen blev hævet. Indklagede oplyste dem, at det ville sætte et stopper for deres boligsalg, hvis de hævede prisen på det tidspunkt, fordi der allerede havde været så mange under fremvisningerne, der havde bemærket ejendommens dårlige stand. Såfremt ejendommen skulle udbydes uden lejere, så skulle det forhold være bragt i orden inden ejendommen skulle udbydes. Indklagede mente, at der ikke var grundlag for en ny værdiansættelse, idet udbudsprisen var højere end den først anslåede værdiansættelse. Indklagede har anført, at først da lejerne fraflyttede ejendommen, passede udbudsprisen på de 600.000 kr., hvilket indklagede drøftede med klager og dennes datter.

Der endte med at være to potentielle købere, hvoraf det ene par bød under udbudsprisen og var i forhandlinger med klager. Par 1 indleverede en underskrevet købsaftale til den fulde udbudspris om fredagen. Begge par var oplyst om, at der også var andre potentielle købere.

Om mandagen blev det oplyst, at par 2 indleverede en ny underskrevet købsaftale om eftermiddagen. De ville nu byde 1.000 kr. over udbudsprisen. Par 1 fastholdt deres bud, selvom de var bekendte med den anden potentielle køber. Desuden sendte indklagede en mail herom til orientering til par 1. Par 1 vendte ikke tilbage på indklagedes mail.

Under mødet med klager og klagers datter, ønskede klagers datter at de kontaktede par 1 for at oplyse, at de havde mulighed for at byde igen. Indklagede oplyste hende, at det var auktionslignende, hvilket en ejendomsmægler ikke må, idet de her spiller køberne op mod hinanden for at presse prisen op. Dette blev klagers datter irriteret over, selvom indklagede havde sendt de potentielle købere en mail herom.

Efter de endelige købere havde sat sin underskrift på købsaftalen, skulle indklagede kontakte begge kunder for at hhv. oplyse, at den ene ikke havde fået ejendommen og den anden havde. Den potentielle køber, som ikke havde fået ejendommen blev sur over ikke at kende til størrelsen på det bud, som den anden potentielle køber havde afgivet. Indklagede oplyste, at en ejendomsmægler kun har pligt til at oplyse de afgivne tilbud til sælger, og ikke til eventuelle potentielle købere. Efterfølgende har denne potentielle køber kontaktet sælger og oplyst, at de var villige til at byde 30.000 kr. mere for ejendommen, hvilket ikke var et tilbud, som indklagede var blevet oplyst om. Indklagede mener, at

det kun er noget de potentielle køber har anført, fordi de ikke fik ejendommen. De havde muligheden for at vende tilbage til indklagede, idet de var orienteret om et andet bud på ejendommen.

Indklagede har endvidere anført, at naboejendommen er 154 m² og nærværende ejendom er 112 m². Ydermere er naboejendommen generelt i meget bedre stand. Indklagede har taget højde for markedsprisen.

Indklagede har endeligt anført, at de kun har varetaget sælgers interesse.

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.

Det følger af formidlingsbekendtgørelsen § 19, 1. pkt., at ejendomsmægleren straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Som sagen er oplyst for nævnet er det ikke dokumenteret, at den anden potentielle køber har fremsendt et nyt konkret bud på klagers ejendom til indklagede. Det er således ikke godtgjort, at indklagede har modtaget et bud på ejendommen, som klager ikke er gjort bekendt med. Det kan ikke føre til et andet resultat, at den potentielle køber efter købsaftalens indgåelse med køber påberåber sig, at pågældende vil byde mere for ejendommen. Indklagede ejendomsmægler frifindes herfor.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 27, stk. 1, at en ejendomsmægler ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Klager har gjort gældende, at indklagedes oprindelige værdiansættelse af ejendommen ikke var korrekt. Efterprøvelsen af en ejendomsmæglers værdiansættelse forudsætter almindeligvis en bevisførelse, som strækker sig ud over en nævnsbehandling på skriftlig grundlag, herunder bl.a. afholdelse af en syn og skønsforretning. Klagepunktet er derfor ikke egnet til nævnsbehandling, da det ligger uden for rammerne heraf. Disciplinærnævnet afstår herefter fra at tage stilling til, om god ejendomsmæglerskik blev tilsidesat ved værdiansættelsen af ejendommen. Spørgsmålet om rigtigheden af værdiansættelsen må i stedet anlægges ved domstolene.

Disciplinærnævnets udvidelse af klagen

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 3, at Disciplinærnævnet foruden klagers interesser også skal varetage offentlighedens interesser og at nævnet har mulighed for, at skære en sag til og tage klagepunkter op af egen drift efter de oplysninger, som fremkommer som led i nævnets behandling af sagen.

Nævnet har udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler ikke foretog en ny værdiansættelse af ejendommen efter, at lejerne opsagde lejemålet i ejendommen. Nævnet tager herved ikke stilling til, om indklagedes værdiansættelse var korrekt, men om det forhold, at indklagede ikke fandt anledning til at foretage en ny værdiansættelse efter forholdene vedrørende ejendommen var ændret udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet har lagt til grund, at oplysningen om at lederen opsagde og fraflyttede ejendommen fremkom efter indgåelsen af formidlingsaftale og derved efter indklagedes oprindelige værdiansættelse på 525.000 kr. Som sagen er oplyst opsagde lejerne af ejendommen lejemålet under klagers forhandlinger med de potentielle købere, hvilket medførte, at omstændighederne omkring ejendommen ændrede sig markant. Indklagede ejendomsmægler har herefter ikke foretaget en ny værdiansættelse af ejendommen. Nævnet finder, at indklagede burde have foretaget en ny værdiansættelse.

Ved ikke at have foretaget en ny værdiansættelse har indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr.

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. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 25.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, 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