

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 628 – 22/00029

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 3. januar 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC v/BB 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 god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers bud på ejendommen og ved at have oplyst klager om et indkommet bud på ejendommen, forinden der var indgået endelig købsaftale.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1], til salg for en kontantpris på 10.000.000 kr. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ligeledes for samme sælger grunden beliggende [adresse 2], [by 1], til salg for en kontantpris på 2.000.000 kr.

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

Den 18. december 2020 blev ejendommen beliggende [adresse 1] og grunden beliggende [adresse 2] solgt til en købspris på 12.000.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler skrev i en mail af den 5. november 2020 til klager:

*"Hej AA,
Er i mon kommet overvejelserne nærmere på [adresse 1 og 2]?
Venlig hilsen
BB"*

Hertil svarede klager dagen efter:

"Hej BB.

Ja, vi er kommet nærmere og det var planen at kontakte dig i dag, men nu får du det på mail. Vi har tænkt os at komme med et bud, som sælger kan overveje. Pt. er vi ved at afklare praktikaliteterne med banken ift budet og processen.

Vi ville byde 10,5 mio. for ejendommen, hvilket er noget lavere end sælgers pris, men det er hvad der er muligt og hvad vi vil give ift. de mange restriktioner og den kompleksitet der er ved at renovere et bevaringsværdigt hus.

Det skal siges, at vi planlægger at byde på en anden ejendom på [vej 2], senest mandag, hvis sælger ikke er interesseret.

Hilsen AA"

Den 13. november 2020 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB.

Jeg ville lige følge op på [adresse 1 og 2] og høre om der var noget nyt fra sælgerne? Ligeledes om der er noget i modellen for hvorledes ejendommen evt skulle handles, som vi skal drøfte?

Hilsen AA"

Den 23. november 2020 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB.

Hermed en opfølgning på vores telefonsamtale d.d.

Som nævnt på telefonen er vi fortsat interesserede i [adresse 1 og 2] og vil gerne indgive et bud på 12 mio, og have fremsendt en købsaftale, hvis det er relevant.

[...]

Hilsen DD og AA

[...]"

Den 24. november 2020 svarede indklagede ejendomsmægler:

"Hej AA,

Vi har allerede et købstilbud på kr. 12 mio., underskrevet i dag.

For sælger er det dog vigtigt at finde en køber, hvor man kan blive enig om købesummens fordeling på de 2 matrikler, f.eks. 1,5 mio for [adresse 2] og 10,5 mio for [adresse 1]."

Den 26. november 2020 skrev klager til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB.

Der var åbenbart en misforståelse. Der er slet ikke nogen problemer ift belåning i banken. Ligeledes ser vi heller ikke nogen problemer i sælgers fordeling af matriklernes værdi ifbm salget.

Vi vil dog, som nævnt på telefonen, have behov for det forbehold, at vi skal have solgt vores nuværende ejendom. Vi er allerede i proces hermed.

Hilsen DD og AA"

Senere samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

"Hej AA,

Vi har en underskrevet købsaftale ude til sælgers accept.

Venlig hilsen BB"

Hertil skrev klager:

"Hej BB.

*Det er jeg da ked af at høre, da vi jo har vist interesse for boligen i længere tid. Vil det gøre nogen forskel, hvis vi byder noget andet end 12 mio?
Mvh AA”*

Indklagede ejendomsmægler svarede følgende:

*”Hej AA,
Det har ikke den store betydning, da I jo, som jeg har forstået, har forbehold for salg af egen bolig.
Venlig hilsen BB”*

Hvortil klager skrev:

*”Hej BB,
Ja, det er korrekt, men hvis sælger ikke har travlt med at komme af med boligen og heller ville have en højere pris, så var det en mulighed. Vores skal jo nok blive solgt og liggetiden er pt. ikke så lang.
Hilsen AA”*

Den 1. december sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

*”Hej BB,
Jeg ville lige følge op på denne, da jeg ikke har hørt fra dig. Var sælger interesseret i en højere pris, dog med det forbehold at vi skal have solgt vores?
Mvh AA”*

Senere samme dag svarede indklagede:

*”Hej AA,
Fandt din mail i spam.
Den er underskrevet af køber og sælger uden forbehold for salg af anden bolig.
Falder det på gulvet hører du fra mig.
Venlig hilsen BB”*

Herefter kontaktede klager sælger af ejendommen, og parterne havde en telefonisk drøftelse.

Klager sendte den 3 december 2020 en mail til sælger:

*”Hej EE.
Tak for samtalen.
Hermed den omtalte dialog omkring buddet på [vej 1].
Som du kan se af min mail af den 26. nov. lægger vi op til et højere bud end 12 mio. uden at det bliver helt konkret i mailen.
Hilsen AA.”*

Den 7. december 2020 sendte klager en ny mail til sælger:

*”Hej EE.
Jeg tillader mig at følge op på sagen, da vi fortsat er meget interesserede i [ejendomstype 1].
Er der noget nyt og hvad tænker i at gøre?
Hilsen DD og AA”*

Den 8. december 2020 sendte sælger af ejendommen følgende svar til klager:

”Hej AA

Jeg modtog i går de bemærkninger køber havde via deres advokatforbehold og på den baggrund er handlen meget tæt på at være endelig. Det er nogle mindre formaliteter køber ønsker oplyst. Så jeg tænker køber fastholder handlen og heller ikke benytter fortrydelsesretten. Det er rigtig ærgerligt st vi ikke fik præsenteres jeres bud af BB og havde mulighed for at tage stilling til det inden vi skrev under på købsaftalen. Vi vil drøfte den situation med BB, som vi ikke finder tilfredsstillende.

Med venlig hilsen

EE”

Herefter indbragte klager sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at han i oktober og november måned 2020 løbende var i dialog med indklagede ejendomsmægler, idet han havde interesse i ejendommen/grunden på [adresse 1 og 2]. Klager meddelte herefter skriftligt til indklagede den 23. november 2020 et bud på ejendommen på 12 mio. kr. og oplyste samtidig, at han ønskede en købsaftale fremsendt. Til trods herfor orienterede indklagede ejendomsmægler ham dagen efter, den 24. november 2020, om, at der var underskrevet en købsaftale mellem køber og sælger af ejendommen. Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler dermed har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet hans bud på ejendommen til sælger. Klager har underbygget denne påstand ved at henvise til mailkorrespondancen med sælger af ejendommen, hvor sælger bekræfter, at han ikke har fået klagers bud videregivet af indklagede ejendomsmægler. Klager har herudover anført, at han efterfølgende har erfaret, at ejendommen er handlet til 10.000.000 kr., og at sælger dermed har mistet en væsentlig fortjeneste ved, at indklagede ikke har videreformidlet klagers bud til sælger.

Endelig har klager anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler i mail af den 24. november 2020 har oplyst klager om, at sælger havde modtaget et bud på 12.000.000 kr. på ejendommen på et tidspunkt, hvor der endnu ikke forelå en underskrevet købsaftale.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at ejendommen blev solgt for samlet 12.000.000 kr., idet [adresse 1] blev solgt for 10.000.000 kr., og [adresse 2] blev solgt for 2.000.000 kr. Ifølge indklagede blev købesummen fordelt på denne måde efter sælgers ønske om lavest mulig beskatning af grunden beliggende [adresse 2]. Købsaftalerne er indsendt som bilag til sagen, og det fremgår heraf, at handlerne er betinget af hinanden. Ifølge indklagede har klager dermed formentlig kun set salget af [adresse 1] til 10.000.000 kr. på [ekstern hjemmeside 1], hvilket blandt andet har afstedkommet nærværende klage.

Indklagede har oplyst, at køber og sælger allerede den 24. november 2020 blev enige om prisen for ejendommen og grunden til en samlet pris på 12.000.000 kr., og at parterne herefter forhandlede købesummens fordeling for henholdsvis [adresse 1] og [adresse 2].

Indklagede har herudover anført, at han har videregivet alle indkomne bud på ejendommen til sælger, herunder klagers bud på ejendommen samt forbeholdet for klagers salg af egen bolig. Indklagede har oplyst, at klagers seneste bud med formuleringen ”byder andet end 12 mio.” ligeledes er videregivet til sælger, omend klagers navn muligvis ikke er blevet nævnt i den sammenhæng.

Ifølge indklagede fandt sælger af ejendommen klagers bud uinteressant, idet buddet var betinget af klagers salg af egen bolig. Herudover havde sælger allerede accepteret et andet bud på 12.000.000 kr. fra anden side på det tidspunkt, hvor klager fremsatte buddet, og underskriften af den endelige købsaftale afventede blot forhandlinger om købesummens fordeling på henholdsvis [adresse 1] og [adresse 2].

Indklagede har anført, at sælgers svar til klager i mailkorrespondancen skal ses i lyset af, at klager i sin mail til sælger giver sælger det indtryk, at klagers bud på mere end 12 mio. kr. var uden forbehold for salg af egen bolig, hvilket ikke er korrekt.

Indklagede har endelig beklaget, at han den 24. november 2020 fik nævnt buddet fra en anden interesseret køber, men han har samtidig anført, at dette ikke er blevet brugt til at hæve klagers bud på ejendommen, idet sælger og køber allerede på dette tidspunkt var enige om prisen for ejendommen.

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.

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.

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.

Som sagen er fremlagt for nævnet, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af forløbet. Der er således tale om påstand mod påstand. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden vis er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Det er klager, der har bevisbyrden for, at hans bud ikke blev videregivet til sælger. Nævnet finder ikke, at klager har dokumenteret dette. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klagers fremsendelse af en mailkorrespondance med sælger, hvoraf sælger til dels bekræfter, at han ikke har fået præsenteret klagers bud, ikke i sig selv findes tilstrækkeligt til at godtgøre klagers påstand. Nævnet har lagt vægt på, at indklagede ejendomsmægler har fastholdt, at buddet, samt klagers forbehold for salg af egen bolig, har været videregivet til sælger, omend klagers navn muligvis ikke har været nævnt i den forbindelse, og at sælger på den baggrund ikke har kunnet identificere, at det videregivne bud har været afgivet fra klager.

Nævnet lægger til grund, at klagers bud på ejendommen og grunden på [adresse 1 og 2] var betinget af salg af egen bolig, og at køber af ejendommen ikke havde et lignende forbehold for handlen. Ejendomsmægleren skal varetage sælgers interesser, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker, herunder at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår. Ifølge indklagede ejendomsmægler fandt sælger af ejendommen klagers bud uinteressant, allerede fordi buddet var betinget af klagers salg af egen bolig. Af denne

grund finder nævnet det godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har varetaget sælgers interesse ved at fortsætte forhandlingerne med den anden interesserede køber af ejendommen, som bød udbudsprisen, og hvor handlen ikke var betinget af salg af egen bolig. Det kan således ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Den indklagede ejendomsmægler burde ikke i sin mail af den 24. november 2020 have oplyst klager om et konkret bud. Det ses imidlertid ikke at have haft betydning i denne sag.

Af denne grund findes det derfor ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., formidlingsbekendtgørelsen eller god ejendomsmæglerskik.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC v/BB, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC v/BB, 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