

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 824 - 24/10771

[AA]

mod

Ejendomsmægler Johan Haremst Ploug-Sørensen

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 10. november 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler Johan Haremst Ploug-Sørensen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

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 vejledt klager korrekt om et vilkår i købsaftalen, og ved ikke at have fulgt rettidigt op på købers garantistillelse.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsmæglerfirmaet [CC] havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

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

Af formidlingsaftale dateret 24. maj 2024 fremgik det, at udbudsprisen var aftalt til 4.995.000 kr. Formidlingsaftalen blev underskrevet den 28. maj 2024. Herefter blev der afholdt åbent hus samt flere

fremvisninger. Til formidlingsaftalen var der vedlagt et salgsprovenu, hvoraf det blandt andet fremgik, at der skulle betales 100 kr. for en ejendomsdatarapport.

Ved e-mail af 4. juli 2024 fremsendte klager et udkast til tekst til salgsopstillingen til ejendomsformidlingsvirksomheden. Af udkastet fremgik blandt andet følgende:

"... Der er på sigt mulighed for at sælge jord fra til byggegrunde, som kan give en god gevinst, eller selv bygge huse nu på de ca. 6000 m² som er udlagt af [kommune 1] til parcelhus område..."

Ejendomsformidlingsvirksomheden fremsendte derefter en opdateret salgsopstilling, som klager godkendte.

Af brev af 10. juli 2024 fra en ansat ved [kommune 1] til ejendomsformidlingsvirksomheden fremgik følgende:

"... [kommune 1] skal hermed bekræfte, at ejendommen [adresse 1] ikke kan udstykkes yderligere til selvstændig bebyggelse, idet ejendommen er beliggende i landzone, der er forbeholdt byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom, jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Formålet med denne bestemmelse er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og u-planlagt bebyggelse..."

Ved købsaftale dateret 15. august 2024 indgik klager en betinget aftale om salg af ejendommen for 5.495.000 kr. Af aftalen fremgik blandt andet følgende

"... Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Advokatforbehold

Handlen er betinget af endelig godkendelse af advokat [DD], [advokatfirma 1], [adresse 2], mail: xx@yy.dk.

Eventuelle bemærkninger/forbehold, skal sendes til mægler, senest 6 hverdage fra advokatens modtagelse af den, af køber og sælger, underskrevne købsaftale.

[...]

Vedr. Kommunens godkendelse

Handlen er betinget af nedenstående samt at der kan opnås byggetilladelse herunder,

at der kan ske udstykning af 7 grunde af 750 m², samt etableres kørevej til de nye udstykninger

at der kan opnås godkendelse hos kommunen til a) etablering af 17 rækkehuse, samt b) etablering af kørevej til rækkehusene

at jordbunden har tilstrækkelig bæreevne, således pilotering ikke vil være nødvendig

at jorden ikke er forurenet ud over klasse 1 og 2 jord

Sælger giver køber fuldmagt til at tage kontakt til kommunen for at opnå godkendelse af projektet. Hvis kommunen ikke kan godkende projektet bortfalder handlen, og parterne er ikke hinanden skyldige.

[...]

13. Købesummen

Kontant prisen er aftalt til kr. 5.495.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

13.1 4 hverdage efter begge parter har underskrevet

købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12

Ejendomsmæglerfirmaet [CC] kr. 130.000,00

[...]

13.3 10 hverdage efter begge parter har underskrevet

Købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for kr. 5.365.000,00

..."

Ved e-mail oplyste ejendomsformidlingsvirksomheden herefter følgende til klager:

"... Købsaftalen er underskrevet, og vi har derfor fremsendt den til de relevante parter i handlen.

Handlen er endnu ikke endelig, idet vi afventer evt. bemærkninger til handlen inden udløb af nedenstående indsigelsesfrister:

- Købers rådgiver d. 28.08.2024
- Købers pengeinstitut d. 26.08.2024

Vi har bedt køber overføre første del af udbetalingen til vores konto, i henhold til købsaftalens afsnit 13.1.

Til at dække restkøbesummen på kr. 5.365.000,00 i henhold til købsaftalens afsnit 13.1., har vi bedt købers pengeinstitut stille bankgaranti senest d. 03.09.2024..."

Ved e-mail af 3. september 2024 bekræftede indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden, at første del af den kontante udbetaling på kr. 130.000,00 var deponeret på virksomhedens konto.

Ved e-mail af 3. oktober 2024 skrev klager følgende til indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden:

"... Det hun vil have er bevis på at fristen på de 130 tusind og at de har deponeret de resterende i henhold til købsaftalen.

Jeg har ingen lejer mere og kan ikke forpagte jorden ud da det er solgt uden forpagtning....

Jeg har forgæves forsøgt at få fat i Andreas men han er sunket i jorden!!!!..."

Ved e-mail af 10. oktober 2024 skrev ejendomsformidlingsvirksomheden følgende til klager:

"... Jeg er ked af at vores dialog går så skævt af hinanden og jeg tænker derfor det kunne være en ide som også tidligere nævnt, at jeg tager dialogen med din advokat som også har rådgivet dig i forbindelse med købsaftalen. Vi vil gerne hjælpe dig bedst muligt i mål, og det er derfor også vigtigt at vi får dialogen med advokaten der ligeledes har rådgivet dig i forbindelse med købsaftalens indgåelse..."

Ved e-mail af 5. november 2024 skrev indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden følgende til klager:

"... Jeg har forsat ikke hørt fra dig angående min tidligere mail.

I mellem tiden har jeg været i dialog med køber for at se om vi kunne finde en løsning på hvordan vi alle kan komme videre i processen bedst muligt.

Nedenfor har jeg skrevet forslagene som køber har opstillet.

Lad mig endelig vide om det er noget du vil have der arbejdes videre på.

- *[EE] (køber) udtager de knap 7000 kvm areal som er udlagt til byområde. Prisen fastsættes efter hektar prisen på landjord.*
- *[EE] (køber) udtager de knap 3 hektar landjord som er til gården. Prisen fastsættes efter hektar prisen på landjord.*
- *[EE] (køber) køber gården til en ret og rimelig pris som fastsættes ud fra at gården er nedrivningsklar og jorden er landjord.*
- *Sælger lader sig vente og [EE] (køber) arbejder videre med udviklingen og foretager prøver mm iht. kontrakten..."*

I november 2024 henvendte klager sig til [kommune 1]. Af henvendelsen fremgik følgende:

"... Vedr. godkendelse af handel [adresse 1]

*Som sælger af ovennævnte ejendom vedhæftes købsaftale hvor Jeg henleder kommunens opmærksomhed på **punkt 11**, kommunens Godkendelse, **side 5 af 11**.*

*Kommunen bedes venligst oplyse om kommunen kan godkende **Projektet uden forbehold...**"*

Ved e-mail af 6. november 2024 besvarede en ansat ved [kommune 1] ovenstående:

"... Vedhæftet er brev om at ejendommen ikke udstykkes, sendte jeg til din ejendomsmægler den 10. juli 2024.

Hvis der skal kunne ske en udstykning, så kæver det skrives ind i kommuneplanen og at der udarbejdes en lokalplan for området – her skal Byudvikling kontaktes. Jeg kan oplyse, at der er en lang venteliste på ønsker om at få udarbejdet en ny lokalplan..."

Hertil svarede klager følgende:

"Super det har han så bevist ikke oplyst mig om så han må have en god forklaring på det....

Det lyder som klart svar....

Men jeg er blevet oplyst om at der har været afholdt et møde med dig vedrørende min ejendom...

Må jeg bede om at få referat fra det?..."

Hertil svarede Kommunens ansatte følgende:

"... Jeg har ikke deltaget i noget møde om din ejendom, så jeg kan desværre ikke sende det et referat fra et sådan..."

Den 10. november 2024 indbragte klager sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Ved e-mail af 12. november 2024 skrev klager følgende til indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden:

"... Nu må du sætte tingene sammen lige som du vil :

Punkt 1, Punkt 2, Punkt 3 bare det på bundlinjen giver 5.495.000.00 kr.

Punkt 4.

Du beder køber om at enten bliver købsaftalen indfriet seneste 15/12-2024

*ellers er der ikke en **aftale** :*

- de har ikke søgt byggetilladelse i [kommune 1]

- de har ikke taget prøver af jorden

- de har ikke undersøgt bæredygtighed

så de har ikke andet end trukket tiden.....

De køber ejendommen til aftalt pris og jeg bliver boende som lejer og vedligeholder arealerne efter aftale, til de har deres tilladelser igennem til at rydde ejendommen og bygge det de vil når de får deres lokalplan igennem!

Og du skal :

Inden på fredag den 15/11-2024 oplyser min bank i købsaftalen punktet.13.3 Bankgaranti på 5.365,000,00 hvor de er ?

Har kontakt til [kommune 1] og det de har sendt dig den 10/7 2024 et svar.....

Min rådgiver vil have jeg skal indbringe dig for Nævnet på grund af dårlig håndtering.....

Lige meget hvad der nu kommer til at ske, så er ejendommen kun til salg for 5.495.000.00 kr. og så se at få den sat til salg igen hvis ikke du har solgt den....."

Hertil svarede en indehaveren følgende:

"... Jeg vil gerne præcisere, at vores rolle som ejendomsmægler er at fremlægge købsaftaler baseret på de tilbud, vi modtager.

Når vi modtager et skriftligt tilbud fra en køber, er vi forpligtet til at forelægge dette, hvilket vi har gjort i denne sag.

Du har valgt at søge rådgivning fra din egen advokat til gennemgang af købsaftalen, og du har oplyst, at din underskrift af aftalen er baseret på denne rådgivning, på trods af, at de anførte forbehold i købsaftalen, ikke indeholder en konkret frist.

Som tidligere nævnt har dialogen mellem os været præget af udfordringer, og jeg har gentagne gange foreslået at etablere en direkte dialog med din advokat, som har ydet rådgivning i forbindelse med købsaftalen. Desværre har jeg endnu ikke modtaget respons på dette forslag.

Jeg har gjort mit bedste for at håndtere situationen med fokus på dine interesser ved at tilskynde køber til en mindelig løsning, som jeg tidligere har beskrevet i min seneste mail.

Det fremstår fortsat som om, der er en vis uklarhed omkring, hvordan situationen og købsaftalens vilkår påvirker din position.

Derfor vil jeg endnu en gang opfordre til, at vi etablerer dialog med din rådgiver, som har vejledt dig i denne aftale da jeg ikke mener dette er en korrekt rådgivning.

I købsaftalen er der ikke fastsat datoer for hvornår køber skal foretage jordbundsprøver, bæreevne mv. det er bare noget der skal laves i forbindelse med kommunens godkendelse.

Vi formoder efter købers bekræftelse at de har søgt ved kommunen, siden de er gået i gang med at lave lokalplan mv..."

Den 3. december 2024 anmodede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes sekretariat indklagede om at fremsende sine bemærkninger til sagen.

Ved e-mail af 23. december 2024 skrev indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden følgende til køber af ejendommen:

"... Vi har i fremsendelsesbrevet gjort dig opmærksom på fristen for garantistillelse. Har du ikke stillet garantien indenfor denne frist, er handlen at betragte som misligholdt og nærværende mail kan betragtes som et påkrav om, at garantien skal fremsendes og være os i hænde senest den 30.12.2024 kl. 16 idet sælger ellers vil gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvilket vil betyde ophævelse af handlen og et erstatningskrav for sælgers evt. tab og gensalgskostninger..."

Samme dag videresendte indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden ovenstående e-mail til indklagede ejendomsmægler samt oplyste følgende:

"... Til orientering er der på intet tidspunkt accepteret at garantien skal stilles efter endelig handel. Se nedenstående skrevet til køber."

Af e-mail af 2. januar 2025 fra indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden til klager fremgik følgende:

"... Vi kan konstatere at handlen er misligholdt af køber eftersom der ikke er deponeret indenfor påkravsfristen.

Det vil derfor sige at du nu er fritstillet fra handlen.

Du har mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvilket vil betyde at du kan gøre et erstatningskrav overfor køber for evt. tab.

Vi henviser dig til at tage denne dialog med din egen advokat.

Vil du for god ordenskyld bekræfte at du ønsker at komme fri fra handelen?..."

Af e-mail af 23. januar 2025 fra klagers advokat til indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden fremgår følgende:

"... Jeg skal venligst meddele at jeg har hævet handlen overfor køber. Du skal derfor udbetale depositum til køber. Du er ikke berettiget til bruge indeståendet til at betale regninger eller andet, ej heller modregne et potentielt salær eller andet som [CC] mener at være berettiget

Jeg skal ligeledes meddele at jeg pr. d.d. hæver formidlingsaftalen som [AA] har med [CC]. Ophævelsen sker da du ikke har varetaget min klients interesser. Du har ikke tjekket bankgarantien og du har på trods af at det er nævnt af både min klient og køber ikke fastsat frister for køber i overdragelsesaftalen. Herudover har du ikke loyalt orienteret sælger om købers henvendelser, kontakt med kommunen eller manglende bankgaranti..."

Hertil svarede indehaveren følgende:

"... Eftersom der er blevet varslet et erstatningskrav mod mig/vores ejendomsmæglervirksomhed, er det desværre ikke muligt at kommunikere direkte i denne sag.

Sagen vil blive overdraget til Dansk Ejendomsmæglerforenings afdeling for ansvarsforsikring til videre behandling. I den forbindelse kan eventuelle udbetalinger heller ikke finde sted, før Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget en gennemgang og vurdering af sagen..."

Hvortil klagers advokat svarede:

"... Det er helt i orden. Vil du orientere køber om at hans indestående er låst hos jer, som følge af jeres regler..."

Af e-mail af 28. januar 2025 fra indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden til klagers advokat fremgår følgende:

"... Jeg skal gøre opmærksom på at jf. standardvilkårene i købsaftalen at i/sælger er berettiget til at tilbageholde udbetalingen.

Jeg vil blot derfor blot have din/jeres endelige bekræftelse på at i ønsker at vi udbetaler udbetalingen til køber?"

Hertil svarede klagers advokat følgende:

"... Ja, du må gerne udbetale til køber. For nuværende har min klient ikke valgt at rette et krav mod køber og det vil derfor være uretmæssig tilbagehold..."

Indklagede har under sagens behandling blandt andet indsendt dokumentation for, at der for køb af en ejendomsdatarapport er betalt 70 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han udarbejdede teksten til salgsoptillingen, da en ansat ved ejendomsformidlingsvirksomheden ikke havde fakta i orden.

Efter flere fremvisninger, henvendte en potentiel køber sig. Han var interesseret i ejendommens jord, da ca. 6.400 m² af jorden var med i kommuneplanramme GL.B.8 med udstykningsmuligheder.

Herefter blev indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden involveret i salget, og han hørte ikke længere fra hans oprindelige kontakt hos virksomheden. Han har anført, at han først efter flere henvendelser blev orienteret om, at hans oprindelige kontakt ikke længere var ansat i virksomheden, og at han burde have fået denne information tidligere.

Han fik efter noget tid tilsendt et udkast til en købsaftale fra den potentielle køber. Han har anført, at han i den forbindelse blev oplyst om, at det var den bedste aftale han ville få. Han ønskede en slutdato indført i kontrakten, hvilket ikke kunne lade sig gøre, medmindre købesummen blev nedsat til 3,5 mio. kr. Han drøftede forholdet med sin advokat, og de blev enige om, at der skulle være bagkant i medio december, hvilket blev bekræftet af ejendomsformidlingsvirksomheden.

Der blev derefter indgået købsaftale. Herefter skulle han vente på godkendelse fra købers rådgiver (28. august 2024), købers pengeinstitut (26. august 2024), og købers indbetaling i henhold til købsaftalens punkt 13.1. Køber indbetalte den 3. september 2024 depositum på 130.000 kr., men ejendomsformidlingsvirksomheden glemte bankgarantien for den resterende del af købesummen. Han har anført, at hans bank rykkede herfor flere gange, og at kommunikationen med ejendomsformidlingsvirksomheden var mangelfuld.

Han har anført, at indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden kontaktede ham telefonisk og fremstod meget arrogant, og at han ved denne samtale fik oplyst, at ejendommen kun var 2,5 mio. kr. værd. Han var uenig deri, da han havde fået ejendommen vurderet af tre forskellige ejendomsmæglere. Indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden sendte derefter en mail til ham med forskellige tilbud fra køber.

Klager undersøgte derefter hvad der var blevet søgt om hos [kommune 1]. Der var ikke søgt byggetilladelse, der var ikke søgt lokalplan (hvilket ville tage 2-3 år), og der var ikke lavet undersøgelser på jorden, herunder bæreevne og forurening. Han har anført, at han blev holdt for nar, og at en anden potentiel køber muligvis var blevet holdt væk.

På baggrund af informationen fra [kommune 1], manglende information og manglende bankgaranti, burde indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden ikke have ventet til den 5. november 2024 med at skrive til ham.

Klager har med henvisning til brev af 10. juli 2024 anført, at der ikke burde være opstillet en købsaftale med de aftalte vilkår.

Klager har anført, at han den 3. september 2024 telefonisk rykkede for, at købsaftalens punkt 13.2 ikke var opfyldt, ligesom han skriftligt gjorde opmærksom derpå ved e-mail af 3. oktober 2024. Han har hertil anført, at det ikke var den 30. december 2024 der skulle foreligge bankgaranti, men den 3. september 2024.

Klager har bestridt, at han eller hans bank har været i dialog med en fra ejendomsformidlingsvirksomheden omkring bankgarantien.

Vedrørende ejendommen har klager oplyst, at der er en lejlighed og en 1. sal, som tidligere har været udlejet. Dertil har jorden været bortforpagtet. [kommune 1] har oplyst ham om, at der er restriktioner på jorden.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at klager på tidspunktet for indbringelse af klagen var bundet af en købsaftale, hvor der var taget forbehold for udstykning af grunde. Da køber skulle afholde udgift til arkitekt, landmåler, jordbundsprøver m.v. ønskede køber ikke, at der var en frist i købsaftalen for afklaring af dette forhold. Klager godkendte købsaftalen den 20. august 2024 efter at have rådført sig hos sin advokat. Advokaten gennemgik blandt andet købsaftalen.

Indklagede har anført, at klager nu vil videre med salget, og derfor ikke ønsker at afvente godkendelse af udstykning. Han har henvist til, at klager godkendte salgsopstillingen, hvor det fremgår, at der kan udstykkes.

Vedrørende garantistillelsen har indklagede anført, at der den 23. december 2024 blev fastsat en frist for køber til at stille bankgaranti senest den 30. december 2024. Den 2. januar 2025 blev han oplyst om, at køber ikke havde opfyldt betingelsen, hvilket medførte, at handlen blev ophævet som følge af købers misligholdelse. Klager blev orienteret derom, og ved fremsendelse af svarskrift i sagen ved nævnet afventede indklagede svar på, om klager ønskede at foretage sig yderligere i den henseende.

Indklagede har sammenfattende anført, at der er handlet fagligt korrekt i sagen, og at klager har været bekendt med aftalens indhold. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at godkendelse af udstykningen trak ud.

Indklagede har anført, at det har været i alle parter interesse at gennemføre handlen, og at det først i midten af december 2024 var klagers ønske at hæve handlen alene på baggrund af den manglende garantistillelse. Klager og dennes bank blev via e-mail af 3. oktober 2024 gjort opmærksom på den manglende garantistillelse. Klager besvarede aldrig denne e-mail. Den 12. november 2024 var der igen dialog med sælger om den manglende garantistillelse, men på dette tidspunkt foregik der samtidig forhandlinger mellem klager og køber om ændring af handlens vilkår.

Havde køber stillet garantien rettidigt, ville klager på nuværende tidspunkt være bundet af handlen.

Indklagede har anført, at der er handlet i klagers interesse i sagen.

Indklagede har oplyst, at klager ikke vil blive opkrævet for betaling af udlæg til tredjemand. Han har ikke haft mulighed for at fremskaffe fakturaer og kvitteringer for samtlige oplyste beløb til udlæg til tredjemand. Klager har via anden ejendomsmægler ønsket at købe indklagedes billeder og plantegning af ejendommen – dette er han indstillet på, når sagen hos disciplinærnævnet er afsluttet.

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 handlen 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 handlen og dens gennemførelse.

Skift af kontaktperson

Klager har anført, at han indgik aftalen om formidling med en medarbejder hos ejendomsformidlingsvirksomheden, at indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden efter interesse fra den potentielle køber overtog kontakten med ham, men at han ikke blev tilstrækkeligt orienteret om skiftet af kontaktperson.

Nævnet lægger til grund, at det af formidlingsaftale dateret 25. maj 2024 fremgår, at indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Såfremt den ansvarlige ejendomsmægler for et formidlingsopdrag ændres bør ejendomsformidlingsvirksomheden orientere sælger derom.

I det konkrete tilfælde er det imidlertid ikke den ansvarlige ejendomsmægler, men derimod en medarbejder hos ejendomsformidlingsvirksomheden - som den ansvarlige ejendomsmægler har haft til at hjælpe med formidlingen - der er erstattet med indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden. Det er ikke usædvanligt eller i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., at den ansvarlige ejendomsmægler lader andre i ejendomsformidlingsvirksomheden varetage dele af de opgaver der skal udføres under en formidling.

Det er herefter ikke i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., at klager havde kontakt med forskellige medarbejdere hos ejendomsformidlingsvirksomheden, og at han ikke blev orienteret om skiftet mellem disse.

Nedgøre ejendommen

Klager har anført, at hans ejendom i forbindelse med formidlingen blev nedgjort af indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden.

Nævnet finder ikke, at der i sagen er fremlagt bevis for klagers påstand, og det er dermed ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Bankgaranti

Nævnet lægger til grund, at der af købsaftale dateret 15. august 2024 fremgår en frist på 10 dage fra underskrift for køber til at stille garanti for den del af købesummen, der ikke var deponeret hos ejendomsformidlingsvirksomheden. Ved en efterfølgende e-mail fra ejendomsformidlingsvirksomheden blev det oplyst, at fristen for garantistillelse var den 3. september 2024.

Nævnet lægger endvidere til grund, at klager den 3. oktober 2024 og den 12. oktober 2024 rykkede for garantistillelse, og at ejendomsformidlingsvirksomheden ved e-mail af 23. december 2024 sendte påkrav til køber med frist for garantistillelse til den 30. december 2024. Køber fremsendte ikke garantistillelse inden fristens udløb, hvorefter ejendomsformidlingsvirksomheden den 2. januar 2025 orienterede klager om, at køber havde misligholdt købsaftalen.

Det fremgår, at den oprindelige frist for garantistillelse var den 3. september 2024. Det ses imidlertid ikke godtgjort, at der blev fulgt op på garantistillelsen før den 23. december 2024, hvilket er efter sagen blev indbragt for nævnet, og efter indklagede ejendomsmægler var anmodet om sine bemærkninger til sagen.

Ved ikke at have godtgjort, at der blev fulgt op på garantistillelsen på et tidligere tidspunkt er der handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom.

Indgået købsaftale

Nævnet lægger til grund, at indklagede ved brev fra [kommune 1] af 10. juli 2024 – hvilket er før indgåelse af købsaftalen dateret 15. august 2024 – blev oplyst om, at ejendommen beliggende [adresse 1] ikke kunne udstykkes yderligere til selvstændig bebyggelse, idet ejendommen var beliggende i landzone, og dermed var forbeholdt byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Nævnet lægger endvidere til grund, at købsaftalen dateret 15. august 2024 blandt andet var betinget af godkendelse fra [kommune 1] til udstykning af grunde, etablering af kørevej samt opnåelse af byggetilladelse.

Nævnet finder, at indklagede ud fra indholdet af brev af 10. juli 2024 måtte været bekendt med, at der ikke kunne udstykkes yderligere grunde fra klagers ejendom, og at betingelsen om Kommunens godkendelse i købsaftalen derfor som udgangspunkt ikke kunne opfyldes.

Ved at have udarbejdet en købsaftale, hvoraf det måtte være klart, at vilkåret om Kommunens godkendelse som udgangspunkt ikke kunne opfyldes, og ved ikke at have dokumenteret, at klager var tilstrækkelig vejledt derom, herunder vejledt om, at der i købsaftalen kunne indsættes en frist for købers opnåelse af Kommunens godkendelse, således at klager ikke i en længere periode var bundet af en betinget købsaftale, er der ikke handlet i sælgers interesse. Lov om formidling af fast ejendom m.v. er derved overtrådt.

Det kan ikke ændre herved, at klager havde antaget egen rådgiver i form af en advokat.

Udlæg

Disciplinærnævnet bemærker i øvrigt, at posterne for udlæg skal angives i overensstemmelse med de faktisk afholdte udgifter. Af salgsprovenuet ses det, at udgiften til ejendomsdatarapporten er anført som værende 100 kr., mens det af den fremsendte dokumentation for udgiften ses, at den faktisk afholdte udgift var 70 kr. Da der ikke er sket fakturering overfor klager, og det derved er uvist om klager ville blive opkrævet det faktisk afholdte beløb eller det i salgsprovenuet for højt anførte beløb har nævnet imidlertid ikke taget dette punkt under behandling.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler Johan Haremst Ploug-Sørensen var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Ved ikke at have opfyldt sin tilsynspligt som ansvarlig ejendomsmægler og for de ovenfor gennemgåede overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom pålægges indklagede Johan Haremst Ploug-Sørensen, som den ansvarlig ejendomsmægler, en bøde på 75.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Johan Haremst Ploug-Sørensen, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

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