

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 827 - 24/11053

[AA]

mod

Ejendomsmægler Jonas Bertolt Hybel

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 18. november 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler Jonas Bertolt Hybel og ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS 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 have misbrugt sin viden om købers situation, ved at have forhalet processen om tilbageførsel af købers udbetaling og ved uretmæssigt at have tilbageholdt købers udbetaling efter annulleret handel.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Ved købsaftale underskrevet den 14. september 2024 købte klager ejendommen beliggende [adresse 1]. Købsaftalen var betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen.

Det fremgår af købsaftalen, at der skulle deponeres et beløb på 140.000 kr. hos ejendomsmægleren, fem hverdage efter begge parter havde underskrevet købsaftalen.

Der er til sagen indsendt en rapport fra Total Byggerådgivning af den 9. oktober 2024, hvor ejendommens altan undersøges, og hvor det konkluderes, at der skal udføres reparationer eller udskiftninger for at opretholde det statiske forhold fra opførelsestidspunktet. I rapporten anslås et samlet prisestimat på 49.-66.000 kr.

Den 20. september 2024 sendte klagers rådgiver følgende godkendelsesskrivelse:

"Vedrørende ejendommen beliggende: [adresse 1]"

Jeg skal herved meddele, at jeg kan godkende ovennævnte handel på de i købsaftalen nævnte vilkår med følgende bemærkninger;

1. [...]
2. *Det blev ved gennemgangen af ejendommen konstateret, at altanen er i nedstyrtningsfare. Der tages forbehold for, at sælgerne dokumenterer, at den bærende bjælke over terrassedørs-partiet i stueetagen ikke er tæret og at den fortsat er bærende. Det er aftalt, at sælgerne etablerer en ny altan og afholder alle omkostninger forbundet hermed. Der tages forbehold for, at køberne kan godkende den nye altans konstruktion. Sælger fremsender dokumentation for reetableringen af altanen senest på overtagelsesdagen. Dokumentationen må ikke give anledning til bemærkninger. Såfremt altanen ikke er etableret i henhold til aftale, er køberne berettigede til at foranledige at dette sker for sælgers regning og medtage udgifterne over refusionsopgørelsen. Der tilbageholdes kr. 100.000,00 af købesummen til sikkerhed herfor.*
3. [...]"

Indklagede ejendomsmægler besvarede mailen ved den 24. september 2024 at skrive følgende:

"Kære [DD]

Jeg har nu gennemgået jeres skrivelse med sælger og vi har nu følgende kommentarer: [...]

2. Sælger sørger for, at altanen er fuldt ud lovlig og i sikkerhedsmæssig korrekt stand (Dokumentation vil blive fremsendt). Med mindre køberne kan godtgøre, at bjælken over vinduet i stueetagen er gennemtæret (Køberne er velkommen til at lave yderligere prøver) eller at sælgers forsikringsselskab vurderer at dette skal undersøges, vil dette ikke blive undersøgt yderligere. Det oplyses at der ikke vil blive opført en helt ny altan, medmindre dette viser sig at være nødvendigt.

[...]"

Dagen efter svarede klagers advokat:

"Hej Jonas Bertolt Hybel,

Tak for din mail.

Forbeholdet i godkendelsesskrivelsens pkt. 2 fastholdes som anført.

De øvrige svar accepteres af køberne. [...]"

Der blev holdt et møde mellem klager, sælger, de bygningssagkyndige samt indklagede ejendomsmægler den 24. oktober 2024, hvor processen angående altanen blev nærmere drøftet.

Den 29. oktober 2024 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail:

"Til sagens parter

I forlængelse af nedenstående og vedhæftede, skal jeg høre om vi kan betragte handlen som endelig? [...]"

Hertil svarede klagers advokat følgende, og indklagede ejendomsmægler besvarede efterfølgende mailen med det med rødt markerede:

"Hej Jonas Bertolt Hybel,

Det er aftalt, at sælger renoverer altanen på 1. sal. Renoveringen skal resultere i en 100% sikker altan, der kan holde i minimum 15 år. Sælger afholder alle omkostninger forbundet hermed. Det blev på mødet (og er også nævnt i referatet) at den i hvert fald skal kunne holde i 10 år og også gerne mere.

Der skal udarbejdes udbudsmateriale og beskrivelse samt indhentes tilbud på arbejdet. Køber

forbeholder sig retten til at godkende den renoverede altans planlagte og endelige konstruktion. Der fremsendes er beskrivelse af arbejdet med udgangspunkt i den udarbejdet rapport fra Total

Byggerådgivning. Der vil ikke blive udarbejdet udbudsmateriale, da sælger allerede ved hvem der skal lave arbejdet.

Køber skal have mulighed for at føre løbende tilsyn med renoveringen. Dette indebærer, at sælgers byggesagkyndige mødes med køber på ejendommen efter aftale, så køber kan sikre, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de aftalte specifikationer og tidsplaner. Køber er velkommen til at inspicere arbejdet, det vil være sælgers håndværkere der vil være på pladsen og ikke den byggesagkyndige.

Renoveringen må ikke give anledning til bemærkninger fra køber og kommunen. OK

Udbudsmaterialet skal udover hvad Total Byggerådgivning (TB) allerede har beskrevet i deres

rapport, indeholde en undersøgelse af jernbjælken over terrassedøren, da den er en væsentlig del af den bærende konstruktion, og tilstanden af den er pt. ukendt. Hvis det viser sig at jernbjælken ikke har god nok stand til at sikre tilstrækkelig bæreevne, afholder sælger udgifterne til renovering eller udskiftning af denne. Der er taget prøver af jernbjælken, og der fandt man ud af, at der ikke er noget jern, men til gengæld en del lag mursten som jf. Total Byggerådgivning er ligeså godt i forhold til bæreevnen.

Endvidere skal udbudsmaterialet indeholde en plan / beskrivelse for, at både det nuværende

parketgulv og det underliggende oprindelige gulv reableres, samt at det sikres at etageadskillelsens lyd- og brandmæssige egenskaber ikke forringes. I dag fremgår det blot af TB's rapport, at "trægulv monteres igen". Trægulvet vil blive reetableret som det forefindes nu.

Sælger fremsender dokumentation for reetableringen af altanen senest på overtagelsesdagen.

Dokumentationen må ikke give anledning til bemærkninger. Såfremt altanen ikke er renoveret i henhold til aftale, er køber berettiget til at foranledige, at dette sker for sælgers regning og medtage udgifterne over refusionsopgørelsen. Der tilbageholdes 150.000 kr. af købesummen til dette formål. Der fremsendes fotodokumentation for det udførte arbejde, inden overtagelsen. Ok med tilbageholdelse.

[...]

Den 30. oktober 2024 sendte klagers advokat følgende mail til blandt andre indklagede ejendomsmægler:

"Kære alle,

Jeg synes, at nærværende sag er trukket unødvendigt ud og jeg vil derfor anmode begge parter om at overveje, hvorvidt en løsning kunne være, at der indhentes tilbud på arbejdets udførsel og at der på baggrund heraf meddeles køberne et afslag i købesummen, således at køberne selv kan iværksætte renoveringsprojektet efter arbejdets udførsel? Kunne der være interesse herfor? [...]"

Hertil svarede klager:

"Hej alle,

Hvis der bliver indhentet et bindende tilbud på det foreskrevne arbejde, så er det en model vi gerne imødeser herfra.

Mvh [AA]"

Indklagede ejendomsmægler sendte herefter senere samme dag følgende mail:

"Til info, så får sælger en ud og laver et fast tilbud i morgen kl. 8.30. [...]"

Indklagede ejendomsmægler sendte følgende mail den 5. november 2024 til klager og klagers rådgiver:

"Til sagens parter

Til info så er et tilbud i gang med at blive udfærdiget, der mangler dog lige en pris fra en af håndværksgren, hvorfor det fremsendes så snart dette er i hænde."

Den 11. november 2024 spurgte klager indklagede ejendomsmægler, om der var noget nyt.

Samme dag, den 11. november 2024, sendte klagers rådgiver følgende mail:

"Hej Jonas Bertolt Hybel (cc køberne og bankrådgiver til orientering),

Da der ikke kan opnås enighed imellem parterne omkring altanen, annulleres handlen i sin helhed.

Du bedes for god ordens skyld bekræfte modtagelsen af denne mail.

Udbetalingen på kr. 140.000 bedes tilbageført til køberne snarest. [...]"

Indklagede ejendomsmægler ringede herefter til klager for at spørge nærmere ind til årsagen til annulleringen. Klager oplyste, at det skyldtes uenigheden om altanen, og at klager havde fået interesse for en anden ejendom. Ifølge klager oplyste indklagede ejendomsmægler i telefonsamtalen, at det deponerede beløb ville blive tilbageført.

Indklagede ejendomsmægler sendte senere samme dag følgende mail til klagers rådgiver:

"Hej [DD]

Vi er meget uforstående overfor denne mail, da vi jf. vedhæftede korrespondance omkring indhentelse af bindende tilbud og dermed nedslag i købsprisen svarende til det bindende tilbud er accepteret af både køber og sælger.

Vi kan på baggrund af ovennævnte derfor ikke acceptere annulleringen af handlen. Tilbuddet er jer i hænde senest onsdag formiddag jf. håndværkeren. [...]"

Klagers advokat svarede følgende:

"Hej Jonas Bertolt Hybel,

Tilbuddet skal selvsagt accepteres af køberne.

Jeg ser ingen grund til, at der skal spildes yderligere tid på denne sag, men hvis du foretrækker, at vi afventer tilbuddet og jeg annullere handlen derefter, er det fint for mig.

Som skrevet skal der fremsendes tilbud på det foreskrevne arbejde – det ser jeg frem til at modtage.”

Den 13. november 2024 sendte klagers advokat følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Hej Jonas Bertolt Hybel,

Jeg hører gerne, om udbetalingen er tilbageført til køberne som oplyst i dit opkald til [AA] mandag aften?”

Samme dag kl. 21 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager og klagers advokat:

”Hej [DD]

Vedhæftet finder du det bindende tilbud vedrørende renoveringen af altanen på baggrund af det foreskrevne arbejde ud fra rapporten lavet af Total Byggerådgivning (tilbud – smed og tilbud – [adresse 1]). Der gøres opmærksom på, at Total Byggerådgivning ligeledes har været inde over disse tilbud mht. rådgivning og præcisering af det arbejde der skal udføres. Som det fremgår af den vedhæftede korrespondance, er der opnået enighed om den videre proces for altanen, og derfor fremsendes dette tilbud (tilbud – skrevet af advokat, accept af køber til tilbuddet og accept af sælger til tilbud).

Det er aftalt mellem parterne, jf. vedhæftet korrespondance, at købesummen reduceres med et beløb svarende til prisen for renoveringen, som angivet i det bindende tilbud (tilbud – skrevet af advokat).

Købesummen justeres således med kr. 70.390 – Så købesummen nu hedder kr. 7.579.610.

Vi betragter hermed handlen som endelig.”

Hertil svarede klagers advokat:

"Hej Jonas Bertolt Hybel,

Tak for din mail, som i det hele afvises.

Det fremsendte tilbud accepteres ikke, da det ikke stemmer overens med det foreskrevne arbejde, jf. korrespondance i sagen og godkendelsesskrivelsens pkt. 2.

Jeg afventer herefter, at udbetalingen bliver tilbageført til køberne straks og uden ugrundet ophold, jf. din samtale med køber mandag aften."

Den 14. november 2024 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail:

"Hej [DD]

På baggrund af vores korrespondance og den opnåede enighed omkring processen vedrørende altanen, fastholder vi hermed, at handlen på ejendommen [adresse 1] er endelig.

Skulle der være yderligere spørgsmål, er I velkomne til at kontakte sælgers advokat."

Klagers advokat svarede samme dag:

"Hej Jonas Bertolt Hybel,

Med al respekt, så begynder det her at være pinligt.

Det fremgår tydeligt af købers mail, at der skal indhentes et bindende tilbud på det foreskrevne arbejde. Vi ventede i 14 dage på dette og du sprang endda den deadline onsdag formiddag, som du selv havde fastsat.

Det fremsendte tilbud stemmer på ingen måde overens med det foreskrevne arbejde og jeg skal her blot fremføre én af uoverensstemmelserne, da yderligere korrespondance i sagen ikke er nødvendigt.

Køber anfører i mail af 27 september "tilbud fra et seriøst altanfirma på renovering / udskiftning af altanen, og de vil beskrive hvad der skal udføres". LevVel Multiservice er registreret pr. 3. april 2024 som undervisningsfirma med murerarbejde som bi-branche og er ikke medlem af DI Byggeri Murersektionen. Dette kan næppe anses som en seriøs aktør til denne opgave.

Derudover kan nævnes en række forhold fsva. indholdet i tilbuddet, som ikke stemmer overens med det foreskrevne, men jeg vil spare os alle sammen for yderligere spildt tid. Du kan ved evt. interesse gennemgå korrespondancen i sagen efter teamsmødet d. 24. oktober.

Jeg forstår godt både din og sælgers frustration – det har også for køberne været en lang og opslidende proces.

Du ringede til køber mandag aften og oplyste, at udbetalingen ville blive tilbageført. Dette betragtes som en accept af min mail med annullering af handlen, hvorfor jeg er mildest talt chokeret over den efterfølgende korrespondance (og desperation) fra dig.

Jeg behøver næppe bringe god mæglerskik i erindring og skal hermed for sidste gang venligst anmode dig om straks at tilbageføre udbetalingen til køberne.

Jeg betragter handlen som annulleret og foretager mig herefter ikke yderligere i sagen."

Klagers advokat rykkede den 15. november 2024 indklagede ejendomsmægler for tilbagebetalingen af det deponerede beløb, hvortil indklagede ejendomsmægler svarede, at sagen var overgået til sælgers advokat, hvorfor den fremtidige korrespondance skulle foregå til ham.

Klagers advokat spurgte herefter den 18. november 2024 indklagede ejendomsmægler om, hvornår de kunne forvente at høre fra sælgers advokat, og klagers advokat gjorde samtidig opmærksom på, at hun ikke havde modtaget kontaktoplysninger på vedkommende.

Sælgers advokat sendte den 20. november 2024 følgende mail til klagers rådgiver:

"Kære [DD] [...]

Det er korrekt at jeg bistår sælger, og så vidt vi kan se, er der indgået endelig og forpligtende aftale, der fastholdes.

Eftersom køber nu har fastholdt ikke at ville gennemføre handlen, er jeg på vegne af sælger nødsaget til at kontraophæve som følge af væsentlig aktuel, subsidiært anticiperet, misligholdelse, og sælger agter herefter at gennemføre dækningssalg, og krævet ethvert tab erstattet af køber. Tabet vil omfatte ikke mindst nyt formidlingshonorar til ejendomsmægleren, liggetidsudgifter af enhver art til eksempelvis skatter og afgifter, mindsteopvarmning af ejendommen, grundejerforeningsbidrag hvis et sådant pålignes, prisdifferencetab ved dækningssalget hvis ikke samme købesum kan opnås samt ikke mindst mine udgifter med 4.687,50 kr. inkl. moms pr. time m.v. Listen er ikke udtømmende og blot eksemplificerende.

I det der er tvivl om hvem der er berettiget til udbetalingen, må ejendomsmægleren selvsagt været nødsaget til at deponere i henhold til deponeringsloven, men det er meget omstændigt, hvorfor jeg blot foreslå, at mægler fortsat holder beløbet deponeret hos sig, og afventer udfaldet af en sag herom mellem parterne. Lad mig høre om den løsning er gangbar, og ellers må ejendomsmægleren jo gå formelt frem og oprette en deponeringskonto i henhold til deponeringslovens regler. [...]"

Indklagede ejendomsmægler har til sagen oplyst, at klagers advokat efterfølgende kontaktede sælgers advokat med et nyt tilbud på boligen på 7.400.000 kr.

Den 10. december 2024 sendte sælgers advokat følgende mail til klagers advokat:

"Kære [EE]

Tak for dine to mails af 6. december 2024.

Mine klienter er naturligvis opmærksomme på deres tabsbegrænsningspligt, og igangsatte straks efter dine klienters (uberettigede) annullering af handlen, bestræbelser på dækningssalg.

Jeg er ikke enig i, at det skal lægge mine klienter til last, at de ikke vil acceptere dine klienters bud, der ligger væsentligt under det oprindeligt aftalte, da mine ved at acceptere dette bud afskærer sig fra muligheden for at opnå en højere købesum. Denne diskussion må vi tage, hvis/når dette aktualiserer sig.

Min klient vil optage fotos af skaderne, og indhente tilbud på udbedring. Derefter tænker jeg at vi i fællesskab kan drøfte, hvad der skal ske, eventuelt med involvering af din klients murer.

For så vidt angår det tilbageholdte beløb, så er dette sket til sikring af mine klienters erstatningskrav mod dine klienter som følge af den uberettigede annullering/manglende opfyldelse af aftalen.

Som nævnt havde mine klienter hurtigt igangsat bestræbelserne på at foretage dækningssalg, så lad os lige se om der ikke kommer en afklaring på det hele i løbet af den næste uges tid, inden der iværksættes retslige skridt.

Jeg vender tilbage med fotos og tilbud på udbedring, og ellers hører du naturligvis fra mig, når der er nyt herfra. [...]"

Det fremgår af sagens oplysninger, at det deponerede beløb på 140.000 kr. blev tilbagebetalt til klager den 20. december 2024.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet han har misbrugt sin viden om købers situation, som han har opnået ved at ringe til køber, at indklagede ejendomsmægler har forhalet processen om tilbagebetaling af det deponerede beløb, og at han uretmæssigt har tilbageholdt købers udbetaling efter annulleret handel.

Klager har uddybende oplyst, at købsaftalen blev underskrevet den 14. september 2024. Herefter sendte klagers rådgiver den 20. september 2024 et godkendelsesskriv, hvoraf der fremgik et vilkår om, at sælger skulle etablere en ny altan, da den eksisterende var i nedstyrtningsfare. Sælger accepterede ikke det fulde indhold af dette vilkår, og derfor startede en proces med at finde en løsning på den nedstyrtningsstruede altan.

Den 24. oktober 2024 blev der holdt et møde mellem indklagede ejendomsmægler, sælger, sælgers bygningssagkyndige, klager og klagers bygningssagkyndige for at få fremdrift i sagen.

Den 30. oktober 2024 foreslog klagers advokat, at der blev indhentet et tilbud på arbejdets udførsel, og at klager på baggrund heraf blev meddelt et afslag i købesummen, så klager selv kunne iværksætte renoveringsprojektet.

Den 11. november 2024 annullerede klagers advokat handlen, idet der på dette tidspunkt fortsat ikke var modtaget noget tilbud på arbejdets udførsel fra sælger eller indklagede ejendomsmægler. Herefter ringede indklagede ejendomsmægler til klager for at spørge ind til, hvorfor handlen var annulleret. Klager svarede, at det skyldtes uenigheden om altanen, mens klager samtidig oplyste, at han også var i gang med at kigge på et andet hus. Hertil svarede indklagede ejendomsmægler: *"Tak, det var bare det, jeg ville høre. Vi sørger for at pengene bliver ført tilbage."*

Indklagede ejendomsmægler skrev senere samme dag, at sælger ikke accepterede, at handlen blev annulleret, og han tilkendegav herefter, at der ville foreligge et tilbud på renoveringsprojektet senest den 13. november 2024 om formiddagen.

Den 13. november 2024 kl. 21 modtog klager tilbuddet på renoveringsprojektet af altanen fra indklagede ejendomsmægler. Tilbuddet var mangelfuldt. Klager har hertil blandt andet henvist til, at det ikke fremgår af de to tilbud, hvilken rolle Total Byggerådgivning har spillet i forhold til rådgivning og præcisering af arbejdet. Klager fastholdt derfor annulleringen af handlen.

Indklagede ejendomsmægler skrev herefter den 14. og den 18. november 2024, at klager var velkommen til at kontakte sælgers advokat, dog uden at oplyse navnet på vedkommende.

Klager har i sin replik anført, at indklagede i deres svar undlader at forholde sig til det væsentlige punkt i sagen, nemlig at indklagede ejendomsmægler i telefonsamtalen den 11. november 2024 bekræftede, at klagers udbetaling ville blive tilbageført til klager, for derefter over for klagers advokat at afvise denne tilbageførsel.

Klager har oplyst, at indklagede ejendomsmægler den 20. december 2024 tilbageførte beløbet til klager. Klager har hertil anført, at han har måttet bruge mange penge på advokatbistand for at sikre denne tilbagebetaling, ligesom det har kostet klager renter, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har tilbageholdt pengene så længe.

Indklagede

De indklagede har i et samlet svar i forhold til ophævelsen af handlen anført, at indklagede fastholdt handlen i mail af den 11. november 2024, idet parterne var enige om at indhente tilbud på renovering af altanen og fratrække udgiften i købesummen, og idet der i mailen fra klagers advokat af den 30. oktober 2024 ikke var fastsat en frist for fremskaffelse af tilbuddet fra håndværkeren. Det er imidlertid korrekt, at håndværkerens tilbud ikke fremkom inden for den forventede tidsramme, hvilket indklagede har beklaget. Indklagede har henvist til, at der foreligger et tilbud på renovering af altanen, der er udarbejdet i overensstemmelse med rapporten af 25. oktober 2024.

De indklagede har i forhold til telefonsamtalen den 11. november 2024 mellem klager og indklagede ejendomsmægler oplyst, at klager selv henvendte sig direkte til indklagede ejendomsmægler i forbindelse med forespørgslen om renoveringen. Det er i denne kontekst, at telefonsamtalen mellem klager og indklagede ejendomsmægler fandt sted. Indklagede har henledt opmærksomheden på, at klager tidligere har kommunikeret direkte med indklagede ejendomsmægler i sagen, herunder ved klagers initiativ til Teams-mødet den 24. oktober 2024, og at telefonsamtalen med klager den 11. november 2024 skete kort efter klagers egen henvendelse og havde til formål at afklare årsagen til annulleringen, som kom få timer efter klagers e-mail om status på renoveringen. Under denne samtale oplyste klager, at han havde fundet et alternativ til ejendommen beliggende [adresse 1]. Denne oplysning fremkom uopfordret, og den er ikke blevet misbrugt i nogen sammenhæng.

Indklagede har bemærket, at sælgers advokat overtog sagen den 20. november 2024, og at denne siden har været i direkte kontakt med klagers rådgiver.

Indklagede har oplyst, at de den 2. december 2024 modtog oplysning om, at klagers rådgiver havde kontaktet sælgers advokat med et nyt tilbud på boligen på 7.400.000 kr.

Indklagede har i deres duplik anført, at indklagede ejendomsmægler ikke husker, hvad der blev sagt under telefonsamtalen den 11. november 2024 med klager. Det kan imidlertid ikke lægges til grund, at indklagede havde accepteret en annullering af handlen alene på baggrund af en bemærkning om, at udbetalingen ville blive tilbageført, uden at dette forinden var blevet godkendt af sælger.

Indklagede ejendomsmægler meddelte klagers rådgiver, at fremtidig korrespondance ville foregå gennem sælgers advokat. Dette blev gjort på sælgers anmodning, da sælger så sig nødsaget til at antage en advokat. Så snart advokaten var udpeget, blev dette oplyst.

Indklagede har endelig anført, at udbetalingen blev tilbageholdt efter instruktion fra først Dansk Ejendomsmæglerforening og senere sælgers advokat. Dette skete for at sikre sælgers mulighed for at rejse erstatningskrav som følge af den uberettigede annullering af handlen.

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.

Misbrug af viden om købers situation

Nævnet forstår klagen således, at indklagede ejendomsmægler skulle have modarbejdet, at klager kunne annullere handlen, udelukkende fordi indklagede ejendomsmægler i telefonsamtale af den 11. november 2024 blev bekendt med, at klager var i gang med at kigge på et andet hus.

Nævnet finder det ud fra sagens oplysninger og dokumenter ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler skulle have misbrugt sin viden om købers situation, herunder at klager havde fået interesse for en anden ejendom.

Forhaling af proces om tilbageførsel af klagers udbetaling samt uretmæssig tilbageholdelse af udbetalingen

Nævnet lægger til grund, at der blev indgået en købsaftale mellem klager og sælger den 14. september 2024. Klager skulle ifølge købsaftalen deponere et beløb på 140.000 kr. hos indklagede, og købsaftalen var betinget af købers rådgivers godkendelse.

Klagers rådgiver fremsendte den 20. september 2024 en godkendelsesskrivelse, hvoraf der fremgik et vilkår om ejendommens altan, der var i nedstyrtningsfare. Der kunne efter det oplyste ikke opnås enighed mellem parterne om processen angående altanen, og derfor foreslog klagers advokat i mail af den 30. oktober 2024, at der i stedet ville blive indhentet tilbud på arbejdets udførsel, og at der på baggrund heraf meddeltes køberne et afslag i købesummen svarende til udgiften til dette arbejde. Begge parter i handlen tiltrådte efter det oplyste denne løsning, og indklagede ejendomsmægler meddelte, at sælger ville få besøg af en håndværker dagen efter, den 31. oktober 2024, med henblik på at denne kunne afgive et fast tilbud.

Nævnet lægger endvidere til grund, at klagers advokat som følge af, at der den 11. november 2024 fortsat ikke var modtaget et tilbud på renoveringsprojektet fra sælger, annullerede handlen og bad om, at det deponerede beløb på 140.000 kr. ville blive tilbagebetalt til klager.

Nævnet lægger endelig til grund, at der herefter opstod uenighed mellem parterne om, hvorvidt klager var berettiget til at ophæve handlen. Det deponerede beløb blev dermed først tilbagebetalt til klager den 20. december 2024.

Nævnet bemærker, at indklagede ejendomsmægler ved sin fastholdelse af købsaftalen den 11. november 2024 efter det oplyste har ageret i overensstemmelse med sælgers anvisninger, idet denne ikke ønskede, at handlen skulle ophæves, men tværtimod ønskede at fastholde købsaftalen. Ejendomsmægleren er sælgers mand og skal dermed varetage sælgerens behov og interesser. Ved at fastholde aftalen og ved ikke *straks* at tilbagebetale det deponerede beløb på 140.000 kr., ses indklagede ejendomsmægler dermed at have varetaget sælgers interesser.

Det fremgår imidlertid af sagens oplysninger, at det umiddelbart efter klagers advokats ophævelse af købsaftalen stod klart, at klager og sælger og disses repræsentanter var uenige om, hvorvidt det var berettiget, at klagers advokat i mail af den 11. november 2024 ophævede handlen.

Henset hertil finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler skulle have iværksat foranstaltninger, der sikrede, at de deponerede midler ikke henstod på ejendomsformidlingsvirksomhedens konto, imens tvisten mellem klager og sælger vedrørende handlens fastholdelse blev afklaret. Midlerne skulle i stedet have været indsat på en deponeringskonto, imens tvisten mellem parterne blev afgjort.

Under de foreliggende omstændigheder, hvor indklagede beholdt beløbet på 140.000 kr. på ejendomsformidlingsvirksomhedens konto i perioden fra den 11. november 2024 til den 20. december 2024, imens tvisten mellem parterne angående ejendomshandlens gennemførelse pågik, har indklagede ejendomsmægler tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Indklagedes oplysning om, at udbetalingen blev tilbageholdt efter instruktion fra først Dansk Ejendomsmæglerforening og senere sælgers advokat, og at tilbageholdelsen af beløbet skete for at sikre sælgers mulighed for at rejse erstatningskrav som følge af den uberettigede ophævelse af handlen, ændrer ikke herved.

Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler, Jonas Bertolt Hybel, en advarsel.

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 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, Jonas Bertolt Hybel, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [CC] ApS, frifindes.

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