

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 831 - 25/00034

[AA]

mod

Ejendomsmægler Kim Moore-Kofod

og

Ejendomsmægler [CC]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden KMK Skov Bornholm (tidligere Nybolig Bornholm) (CVR-nr. 27290582))

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 30. december 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler Kim Moore-Kofod, ejendomsmægler [CC] og ejendomsformidlingsvirksomheden KMK Skov Bornholm (tidligere Nybolig Bornholm) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 23, 24, 25, 26 og 35 og god ejendomsmæglerskik ved at have repræsenteret både køber og sælger.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

Sælger af ejendommen var klager samt medejer af ejendommen.

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

Af formidlingsaftale dateret 5. januar 2024 fremgår det, at ejendommen skulle udbydes til 4.195.000 kr. og at formidlingsaftalen havde en varighed på 6 måneder.

Inden ejendommen blev offentliggjort kontaktede klager og medejer af ejendommen de indklagede for at få udbudsprisen nedsat til 3.950.000 kr.

Ejendommen blev i perioden 11. januar 2024 til 15. maj 2024 fremvist syv gange.

Den 5. maj 2024 blev ejendommen fremvist til indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn. De fik efterfølgende fremvist ejendommen endnu engang

Af e-mail af 21. maj 2024 fra medejer af ejendommen til de indklagede ejendomsmæglere fremgik følgende:

"... Det glæder os at din datter er interesseret i huset :-). Da vi selvfølgelig er interesseret i at sælge, håber vi at vi kan finde en løsning som er tilfredsstillende for begge parter.

Vi kan acceptere en salgspris på kr. 3.650.000, hvor vi sparer mæglersalæret..

For at undgå tvivl/diskussion om hvorvidt [HH] varetager vores interesse i forbindelse med

fremvisninger/salg fremadrettet mener vi at det er uhensigtsmæssigt, hvis handlen gøres betinget af, at din datter får solgt sin bolig. Det er selvfølgelig forståeligt at hun kan have vanskeligt ved at finansiere købet inden hendes eget hus er solgt. Vi foreslår derfor, at vi aftaler en overtagelsesdato der hedder 1. oktober så hun har i godt 4 måneder til at få solgt. Får hun solgt huset hurtigere rykker vi selvfølgelig bare overtagelsesdatoen frem. Såfremt hun ikke har solgt huset 1. oktober udskydes betaling til hun får solgt, men købesummen forrentes med 5% p.a. svarende til rentesatsen inkl. bidrag på vores nuværende lån i ejendommen. Renten forfalder sammen med købesummen, dvs. når [FF]'s hus er solgt.

Håber det er et kompromis som I også kan acceptere.

Mvh. [EE] og [AA]"

Den 27. maj 2025 svarede indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod følgende:

"... Vores [FF] og [GG] er meget forelsket i jeres hus, og ville hvis de selv kunne bestemme, købe huset med det samme.

[FF] og [GG] har været gennem bankens vridemaskine og har kun mulighed for at tilbyde jer køb på følgende vilkår:

Betinget køb af jeres hus til prisen kr.3550.000,-

Betingelsen er, at de skal sælge deres hus inden endeligt køb af jeres hus. Huset er sat til salg.

Jeg kan tilbyde at aftalt salær kr.80.000,- skal ikke betales, medens markedsføringsomkostninger, rapporter og udlæg til tredje mand betales som oprindeligt aftalt,

Jeg har stor respekt for jeres argument om, at så ville vi stoppe salgsbestræbelserne når familie er køber. Det vil ikke ske.

Salget vil fortsætte på uændret vilkår, hvor [CC], [II] og [JJ] vil gøre alt for at finde en køber til udbudsprisen.

Lad mig hører fra jer og fortsat god dag."

Ved e-mail af 3. juni 2024 oplyste indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod følgende:

"... Tak for tilbagemelding

[FF] og [GG] har lige afsluttet bankmøde og resultatet er:

Fastholdelse af betinget købstilbud kr.3550.000,-

De kan ikke låne en krone mere med dette renteniveau.

Beklager"

Den 6. juni 2024 blev der taget nye billeder af ejendommen til brug for markedsføring på indklagedes hjemmeside.

Ved e-mail af 11. juni 2024 fra medejer af ejendommen til de indklagede fremgik følgende:

"... [AA] og jeg har drøftet det igen. Vi vil ikke gå længere ned end de 3.600.000 som vi har tilbudt. Vi synes allerede vi har strækket os meget langt og det er selvfølgelig ærgerligt, at [FF] og [GG] ikke har mulighed for at finde eller låne de sidste 50.000 kr. til et hus hvor de forhåbentlig skulle bo i mange år. [CC] og Co. må fortsætte salgsaktiviteten den sidste tid af formidlingsaftalen og så vil vi få et par friske øjne på værdiansættelsen af huset. [FF] og [GG] er selvfølgelig velkommen til at byde på huset igen når de får deres solgt.

Mvh. [EE] og [AA]"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod:

"... [FF] og [GG] har fået ok til at handle til kr. 3,6 mill

Jeg vil forespørge om vi kan lave en købsaftale som forespurgt og på de vilkår som vi har aftalt.

Su venligst snarest, så vi kan iværksætte udfærdigelse af en betinget købsaftale..."

Hvortil medejer af ejendommen svarede:

"... Du må gerne lave betinget købsaftale med de vilkår vi har drøftet, dvs. omkring omkostninger, mulighed for at skifte mægler i perioden, rådgivers gennemgang af endelig aftale osv.

Så håber vi at de får solgt snarest. Det ser også ud til at være et dejligt hus som de har på Sveasvej.

God weekend.

[EE] og [AA]"

Ved købsaftale dateret 21. juni 2024 indgik klager, medejer af ejendommen og indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn en betinget købsaftale. Af købsaftalen fremgik det, at købesummen var aftalt til 3.600.000 kr. Af købsaftalens punkt 11 – Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår fremgik blandt andet følgende:

"... Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil nærværende betingelse om køber1's eget salg er frafaldet eller opfyldt, herunder til at ændre udbudsvilkår mv.

[...]

Ejendomsmæglers relation til køber

Sælger er bekendt med og accepterer, at køberne er ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn.

Afslag i købesummen

Køber har ved forhandling fået et afslag i købesummen på kr. 395.000,00..."

Af salgsbudget dateret 21. juni 2024 fremgik følgende:

Ved tillæg af 17. september 2024 til købsaftalen bekræftede køber, at deres ejendom nu var solgt, og at der var indgået en endelig og ubetinget handel vedrørende klagers ejendom.

Ved e-mail af 14. oktober 2024 fremsatte klager følgende klage overfor indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod:

"... I forhold til salget er jeg efterladt med en dårlig fornemmelse, og ked af den måde salget har udviklet sig på.

Siden du viste huset til [FF] og [GG] , har jeg haft en fornemmelse af at der var en interessekonflikt. [CC] som var vores mægler, og som i forhold til lovgivningen skulle varetage vores interesse, har vi intet hørt fra siden maj måned., og al korrespondance er efterfølgende gået via dig, dels som mægler men også som far til køber. I denne periode har der ikke været fremvisninger eller anden kontakt, her tænker jeg på rådgivning vedr. ændring af pris, strategi vedr. markedsføring o.l.

Jeg forholder mig undrende til at der foreligger en faktura/opgørelse hvor vi skal betale i alt 20.000- til markedsføring, jeg tænker at da salget er til nært familiemedlem til dig, skal vi ikke på nogen måde have nogle udgifter til salget, og at du naturligvis tilbagefører beløbet på 20.000-...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod:

”... Jeg kan oplyse dig, at der ikke har været interessekonflikter med salg af jeres hus. [CC] har hele tiden været jeres mægler og jeg har lene vist huset til [FF] og [GG] . Desværre har der ikke været den store interesse selv om markedsføringen hele tiden har været aktiv.

Jeg kan ikke lade være med at spørge, hvorfor kontaktede du ikke [CC] for afholdelse af møde om pris, markedsføring og andet – hvis du var utilfreds.

På tidspunktet hvor [FF] og [GG] meddeler deres interesse, drøfter jeg omkostninger ved salget med [EE] . Vi bliver enig om at det kun var markedsføring som skulle betales, hvilket jeg er helt sikker på at du var orienteret om.

Hvis du ikke havde været enig i aftalen mellem [EE] og jeg, hvorfor sagde du ikke noget og råbte op og kontakte mig. Du har accepteret købsaftalen og har ikke sagt noget før nu.

Idet jeg ikke har hørt fra dig om aftalen med [EE] , opfatter jeg den som en accepteret aftale og vilkår.

Jeg er ked af, at vi nu skal til at diskutere omkostninger, idet vi havde en aftalt alt.

På baggrund af ovennævnte, mener jeg ikke, at jeg skal tilbage betale jfr. din mail...”

Af e-mail af 23. januar 2025 - under sagens behandling ved nævnet – fra klagers medejer af ejendommen fremgik blandt andet følgende:

”... I min optik var du ansat mægler af Kim Moore-Kofod og er selvfølgelig underlagt Kim Moore-Kofods beføjelser. For mig var det derfor meget naturligt, at dialogen omkring vilkårene for salget foregik direkte med Kim Moore-Kofod efter at hans datter var fremkommet med et indledende bud på ejendommen. Der er sikkert ting som kunne have været grebet anderledes an i processen, men vi kendte vilkårene og samlet set er jeg glad for at vi har fået solgt og jeg er tilfreds med den endelige nettopris som blev opnået...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der den 16. maj 2024 var telefonisk kontakt med indklagede ejendomsmægler [CC], som oplyste, at der var en interesseret køber, som ønskede en betinget købsaftale. Det blev under samtalen ikke oplyst, at de potentielle købere var indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn – dette fik de først oplyst efter de indledende forhandlinger. Klager og medejer af ejendommen fremkom med et modbud på 3.750.000 kr. Et par dage efter blev de kontaktet igen og fik oplyst, at de potentielle købere nu bød 3.600.000 kr. Hun fik her oplyst, at de potentielle købere var indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn, og at der derfor ikke skulle betales salær på 100.000 kr. Klager har anført, at dette medførte en interessekonflikt, hvilket hun gjorde de indklagede opmærksom på. De indklagede benægtede at der var en konflikt, og henviste ikke klager til en anden rådgiver.

Hun har bestridt, at der har været et telefonmøde mellem de indklagede og medejer af ejendommen, hvor der blev opfordret til at antage en anden rådgiver eller kontakte klagers far. Korrespondancen mellem parterne foregik skriftligt, så klager og medejeren bedre kunne orientere hinanden. Hun var ikke bekendt med, at [CC] trak sig fra formidlingen.

Klager har anført, at hun følte sig presset på prisen, og at hun ikke følte hun kunne sige nej, da hun kunne fremstå som ikke samarbejdsvillig, og de indklagede derefter ikke ville forsøge at sælge hendes hus.

Efter underskrivelse af den betingede købsaftale, stoppede alle fremvisninger samt kontakten med indklagede ejendomsmægler [CC]. Korrespondancen var herefter med indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod og alene via e-mail. Hun blev ikke kontaktet vedrørende forlængelse af kommissionsaftalen, forslag til nedsættelse af pris eller andre salgsbestræbelser.

Klager har henvist til, at en ejendomsmægler ikke må repræsentere både køber og sælger i en handel. Hun har hertil anført, at indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod repræsenterede sin datter og svigersøn.

Ejendommen skulle sælges på grund af personlige forhold, som gjorde, at der ikke var overskud til at tage kontakt til mægler og kæmpe for en anden pris for ejendommen. Hun følte, at hun måtte acceptere den aftale, som indklagede fremlagde. De indklagede var bekendt med klagers personlige forhold.

Hun er ikke bekendt med, at ejendommen blev fremvist til køberne den 5. maj 2024. Hun blev kontaktet af Kim Moore-Kofod omkring en fremvisning den 28. april 2024. Hun blev i den forbindelse ikke oplyst om, at

det var hans datter og svigersøn der ønskede at se ejendommen. Dette undrer hende, når det af de indklagede påpeges, at de har et stort kendskab til hinanden.

Hun ønskede at komme ud af formidlingsaftalen, men vidste ikke om det var en mulighed.

Klager har fremsendt skrivelse fra klagers far, hvoraf det bestrides, at han var involveret i handlen.

De indklagede

Indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed

Indklagede Kim Moore-Kofod har bl.a. oplyst, at han fremviste ejendommen for hans datter og svigersøn den 5. maj 2024. Han har anført, at han drøftede med sin datter og svigersøn, at han ikke måtte sælge et hus til dem. Han havde herefter en korrespondance med medejer af ejendommen omkring interessekonflikten, hvorefter de aftalte, at der alene skulle betales for markedsføring, da der var tale om salg til nærtstående. Havde klager oplyst, at hun og medejeren ikke ønskede at handle under disse vilkår, var handlen blevet annulleret.

Indklagede Kim Moore-Kofod har henvist til, at alle parter i handlen kender hinanden, herunder at klagers far er tidligere medejer af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Han har hertil anført, at klagers far har været inde over købsaftalen for klager, at klagers far er tidligere ejendomsmægler, og at han er bekendt med reglerne omkring selvindtræden og interessekonflikt. Medejer af ejendommen er statsautoriseret revisor, og ejer det revisionskontor, der er antaget som revisor for indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede Kim Moore-Kofod har anført, at klager og medejer af ejendommen var fuldstændig klar over reglerne for selvindtræden og muligheden for interessekonflikt. Han har henvist til, at indklagede ejendomsmægler [CC] under en telefonsamtale med medejeren oplyste, at Kim Moore-Kofod ikke ønskede at have noget med handlen at gøre, da det var at betegne som selvindtræden. Under samtalen blev medejer henvist til at finde en anden rådgiver eller drøfte salget med klagers far. Medejer oplyste, at han ville drøfte forholdet med klager og vende tilbage. Ved e-mail af 21. maj oplyste medejer, at de var glade for, at det var Kim Moore-Kofods datter der var interesseret i ejendommen, men at de for at undgå en interessekonflikt ønskede en ubetinget aftale. Dette kunne køber ikke. Ved e-mail af 11. juni skrev medejeren, at de ikke ønskede at sælge for mindre end 3.600.000 kr., at de indklagede måtte fortsætte salgsarbejdet indtil udløb af formidlingsaftalen, og at de derefter ville få friske øjne på værdiansættelsen.

Han har ikke forhalet, afvist eller stoppet fremvisninger eller anden aktivitet på ejendommen i den periode ejendommen var til salg via indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den eneste grund til han fortsatte som mægler på sagen var, at klager og medejereren var tæt knyttet til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed gennem klagers far, medejerens partnerskab i det revisionselskab som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed anvender, og da klager og medejereren gav tilladelse til at salget kunne fortsætte.

Klager og medejereren kan ikke anses som en almindelig forbruger, da de har stor viden indenfor bolighandel, interessekonflikt, værdiansættelse og kendskab til selvindtræden.

Han er fuld klar over, ejendommen er solgt til en køber, som ikke skulle købe ejendommen idet han var "inhabil" i sagen. Beløbet der er deponeret som omkostninger frigiver han til sælger og han beklager.

Han har henvist til at klager fra start var bekendt med hvem køber var, og at dette ligeledes fremgår af købsaftalen.

Ejendomsmægler [CC]

Indklagede ejendomsmægler [CC] har anført, at han ud fra klagen har svært ved at se, hvad klagen mod ham går på.

Klagen overrasker og påvirker ham, da alle parter i sagen kender hinanden rigtig godt, ligesom alle parter har stort kendskab til og viden/faglighed indenfor bolighandel.

Han har henvist til, at klagers far er tidligere medejer af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, samt at medejereren af ejendommen er partner i det revisionskontor, som er antaget som revisor for indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Vedrørende den faglige viden og kendskab til bolighandel har han henvist til, at klagers far er tidligere ejendomsmægler, at klager selv har kendskab til boligmarkedet, blandt andet da hun købte ejendom i februar 2024 med et afslag på 395.000 kr., hun var derfor bekendt med, at der gives store afslag i bolighandler. Klagers far var involveret i klagers køb af ejendommen.

Medejer af ejendommen er statsautoriseret revisor, har kendskab til tal og var bekendt med vilkårene og prisen i købsaftalen inden han underskrev.

Indklagede ejendomsmægler [CC] har anført, at han ikke var involveret i selve forløbet af handlen. Han har oplyst, at han på det tidspunkt, hvor han blev bekendt med, at Kim Moore-Kofods datter og svigersøn var interesseret i huset telefonisk oplyste medejer af ejendommen om, at han som mægler ikke ønskede at have noget med handlen at gøre, da det er selvindtræden. Han vejledte medejereren til, at de skulle finde en

anden rådgiver eller tale med klagers far. Han har herefter henvist til e-mails af 21. maj 2024 og 11. juni 2024 fra klager og medejeren.

Han har oplyst, at der ikke er tvivl om, at der er tale om selvindtræden, hvilket også er grunden til, at han ikke ønskede at være involveret i handlen.

Vedrørende at klager følte sig presset på prisen har indklagede ejendomsmægler [CC] anført, at han ikke var en del af prisforhandlingerne, og at disse foregik i perioden fra den 21. maj 2024 til den 24. juni 2024. Medejeren har ved sin e-mail af 23. januar 2025 oplyst, at han er tilfreds med nettoprisen, så indklagede kan ikke se, hvorfor klager føler sig presset.

Vedrørende frygten for samarbejdsvanskeligheder, så ser han ud fra e-mailen af 11. juni 2024 ingen frygt for dette. Han har på intet tidspunkt i salgsforløbet blokeret for fremvisning eller salg af ejendommen.

Vedrørende at komme ud af formidlingsaftalen har han henvist til, at klager og medejers i e-mail af 11. juni 2024 selv oplyser, at de vil få friske øjne på værdiansættelsen efter udløb af formidlingsaftalen.

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.

Personlig interesse

Ifølge lovens § 35, skal ejendomsmægleren, såfremt denne har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Det fremgår af bemærkninger til lovens § 35, stk. 1, at:

"... Som et eksempel på, at ejendomsmægleren kan have en personlig interesse, er, hvis ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, herunder ejerinteresser. Såfremt mægleren bliver beriget ved salget - udover en evt. salærindtægt - har mægleren tillige en økonomisk interesse i handlen. Det samme gælder, hvis ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat i virksomheden - herunder særligt en medhjælper - eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, og den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed. Hvis der er tale om ejerinteresser fra nogen i sidstnævnte persongruppe, må det antages, at mægleren som udgangspunkt er bekendt hermed...

[...]

Som eksempel på væsentlige personlige eller økonomiske interesser, som skal oplyses til sælger, er bl.a. det forhold, at ejendomsmægleren kender køber personligt. Som udgangspunkt vil det være en væsentlig personlig interesse, som ejendomsmægler derfor skal oplyse sælger skriftligt om. Ejendomsmægleren skal altid vurdere, om dennes forhold til køber medfører, at ejendomsmægleren må frasige sig sit formidlingsopdrag, bl.a. fordi mægleren ikke må repræsentere begge parter i samme handel og skal varetage sælgerens interesser. Oplysningsforpligtelsen gælder de fleste personlige relationer, som ligger ud over et bekendtskab, men det vil være en konkret vurdering af den enkelte situation.

Som eksempel på relationer til køber, som altid bør oplyses, er, hvis køber er en god ven eller en anden person, som ejendomsmægleren har en tættere privat eller professionel relation til. Oplysningsforpligtelsen vil være opfyldt ved at oplyse sælger, da køber netop selv er vidende om sin relation til ejendomsmægleren. Hvis tilknytningen er så nær, at ejendomsmægleren kommer i konflikt med bestemmelserne om god skik i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, skal mægleren opsige formidlingsopdraget med sælger, jf. forslagens § 23, stk. 2..."

Nævnet lægger til grund, at ejendommen blev udbudt til salg i januar 2024, at ejendommen den 5. og 19. maj 2024 blev fremvist til indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofods datter og svigersøn, og at disse efterfølgende afgav et bud på ejendommen. Ved e-mail af 27. maj 2024 oplyste ejendomsmægler Kim Moore-Kofod første gang skriftligt om hans nære relation til køberne. Den 21. juni 2024 blev der indgået en betinget købsaftale. Af købsaftalen fremgik det, at køber var Kim Moore-Kofods datter og svigersøn. Handlen blev endelig den 17. september 2024.

Parterne er enige om, at sælger af ejendommen mundtligt under forhandling af prisen for ejendommen ligeledes blev oplyst om, at køber havde en familiær relation til Kim Moore-Kofod.

Ifølge § 35, stk. 1, er der imidlertid et skriftlighedskrav, og oplysningen skal videregives til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at oplysningen i første omgang alene blev videregivet mundtligt, og først efter der var indledt forhandling af prisen, og at den skriftlige oplysning først kom via e-mail senere under forhandlingen og igen ved indgåelse af

købsaftalen af 21. juni 2024. Da der ikke i umiddelbar forlængelse af købernes interesse for ejendommen, er givet skriftlig oplysning til klager om den familiære relation er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Dobbeltrepræsentation

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23, stk. 1, skal en ejendomsformidlingsvirksomhed, hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skriftligt 1) opsige formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand. Efter § 23, stk. 2 finder stk. 1, nr. 1-3 tilsvarende anvendelse, hvis ejendomsmægleren ikke længere kan opfylde kravene i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, jf. stk. 2

Ifølge lovens § 26, må ingen være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Klager har anført, at hun følte sig presset til at acceptere budet fra køberne, og at de indklagede efter underskrivelse af den betingede købsaftale stoppede kontakten til klager og ikke længere forsøgte at sælge ejendommen til andre, herunder at der ikke blev holdt flere fremvisninger af ejendommen, eller drøftet forlængelse af kommissionsaftalen, forslag til nedsættelse af pris eller andre salgsbestræbelser. Dertil har hun anført, at hun ikke blev vejledt til at antage en anden rådgiver, og at indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod repræsenterede både køber og sælger.

Indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod har bestridt, at han pressede klager til at acceptere budet fra køber. Herudover har han bestridt, at han har forhalet, afvist eller stoppet fremvisninger eller anden aktivitet på ejendommen i den periode ejendommen var til salg via indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede ejendomsmægler [CC] bestridt, at han skulle have blokeret for fremvisninger eller salg af ejendommen. Han har hertil anført, at han ikke deltog i prisforhandlingerne, og at han telefonisk vejledte medejeren om at antage en anden rådgiver eller kontakte klagers far.

Når en ejendomsmægler ikke længere kan opfylde betingelserne i blandt andet § 26, stk. 1, skal ejendomsformidlingsvirksomheden opsige formidlingsaftalen, frasige sig sit salær samt oplyse sælger om at søge anden bistand jf. lovens § 23. I nærværende sag har de indklagede ikke opsagt formidlingsaftalen, men har alene frasagt sig sit salær. Ved ikke at have opsagt formidlingsaftalen, og sikret sig, at klager var tilstrækkeligt rådgivet omkring muligheden for at antage en anden rådgiver er § 23, stk. 2 overtrådt.

Hertil finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler har fremstået som repræsentant for både køber og sælger, og at lovens § 26 derved ligeledes er overtrådt.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod ifalder, som nærtstående til køber af ejendommen, ansvar for tilsidesættelse af lovens §§ 23, 26 og 35. Med de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik finder nævnet, at indklagede har forskyldt disciplinærstraf efter lovens § 53, stk. 1. Overtrædelserne sanktioneres følgelig med en bøde, der passende kan fastsættes til 100.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler [CC] var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med formidlingsopdraget. Den ansvarlige ejendomsmægler er som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmægleres handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar. [CC] har i den konkrete sag været i kontakt med medejer af ejendommen i forbindelse med købernes første interesse for ejendommen samt har været modtager af de e-mails klager og medejer har sendt i forbindelse med forhandling af pris for ejendommen. Det fremgår imidlertid af e-mail af 23. januar 2025 fra medejer af ejendommen til [CC], at *"... I min optik var du ansat mægler af Kim Moore-Kofod og er selvfølgelig underlagt Kim Moore-Kofods beføjelser. For mig var det derfor meget naturligt, at dialogen omkring vilkårene for salget foregik direkte med Kim Moore-Kofod efter hans datter var fremkommet med et indledende bud på ejendommen..."* Herefter finder nævnet det godtgjort, at [CC] afstod fra at deltage i forhandlingerne og indgåelse af den endelige aftale om salg af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler [CC] pålægges derfor ikke et personligt ansvar for de handlinger, indklagede ejendomsmægler Kim Moore-Kofod har foretaget.

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.

Som anført ovenfor trak indklagede ejendomsmægler [CC] sig fra handlen. Ved ikke at sikre sig, at formidlingsaftalen blev opsagt, og at klager blev tilstrækkeligt vejledt om sin mulighed for at søge anden bistand, har virksomheden svigtet sin ledelses- og tilsynspligt. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 150.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Kim Moore-Kofod, pålægges en bøde på 100.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler, [CC], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, KMK Skov Bornholm (tidligere Nybolig Bornholm), pålægges en bøde på 150.000 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