

Den 17. september 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 387 – 20/02879

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
mod
Ejendomsmægler II
og
AA

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 29. oktober 2016 har advokat BB på vegne af CC og DD indbragt ejendomsmægler II og AA 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 at have nægtet at oplyse, hvem der i øvrigt havde indgået købsaftale vedrørende ejendommen som klagerne ønskede at købe (klagepunkt 1), samt ved at have truet klagerens advokat med indbringelse for Advokatnævnet (klagepunkt 2).

Forud for indbringelsen af sagen for Disciplinærnævnet havde klagerne anlagt sag mod sælger. Endvidere var der blevet udtaget additionsstævning mod ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S. Sagen blev derfor berostillet.

Den 23. marts 2017 tilbagekaldtes klagen som følge af forlig. Det var en forudsætning for forliget, at sagsbehandlingen i Disciplinærnævnet standsede.

Af de bemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, følger:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 5. maj 2017 besluttede Disciplinærnævnet at fortsætte sin behandling af klagen. Herefter blev sagen berostillet og afventede udfaldet af den mellem parterne verserende retssag.

Den 4. februar 2020 blev nævnssekretariatet af advokat BB telefonisk oplyst, at retssagen mellem parterne er forliget og ikke længere verserede ved domstolene.

Den 17. marts 2020 genoptog Disciplinærnævnet sagsbehandlingen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S formidlede salget af ejendommen beliggende [vej], [by] (herefter ejendommen). Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler II var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 7. juni 2016 indgik klagerne og sælger aftale om køb af ejendommen. Det følger af købsaftalen, at kontantprisen var aftalt til 3.225.000 kr. og at klagerne skulle overtage ejendommen den 1. september 2016. Såvel kontantpris som overtagelsesdag var ændret fra det maskinskrevne med håndskrift på købsaftalen. Købsaftalen var betinget af, at klagernes rådgiver kunne godkende handlen i sin helhed, samt at klagernes pengeinstitut ligeledes kunne godkende handlen.

Af købsaftalens punkt 5 om byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning, følger det, at klagerne af indklagede fik udleveret tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud udarbejdet af GG A/S. Det følger herudover, at køber af indklagede er blevet oplyst om muligheden for selv at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Af det fremlagte ejerskifteforsikringstilbud udarbejdet af GG A/S, følger bl.a.:

”(…)

Særlig undtagelse:

Da det er oplyst, at ejendommens tilbygning, jf. tilstandsrapporten side 13 punkt 1,2/1 ,3, er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele jf. tilstandsrapporten (ejendommens tilbygning er undtaget fra en evt. udvidet dækning)).

Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens manglende ventiler i tagkonstruktion punkt 1, 11 & overligger samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 2, 1, som følge af fugt.

(…)”

Den 9. juni 2016 underskrev klagerne og sælger et tillæg til købsaftalen af 7. juni 2016, som ændrede klagernes overtagelse af ejendommen til den 1. august 2016.

Den 10. juni 2016 modtog klagernes rådgiver, advokat BB, købsaftalen til godkendelse fra FF, medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden.

Den 12. juni 2016 godkendte advokat BB handlen i sin helhed:

”Jeg har nu gennemgået købsaftalen og tilhørende dokumenter - og har følgende betingelser for min godkendelse:

- 1) Køber indrømmes 8 hverdage til at gennemgå ejendommen med egne byggesagkyndige og kan træde tilbage fra handlen, hvis gennemgangen måtte give anledning dertil.*
- 2) Køber kan opnå debitorgodkendelse i egen bank og 80 % realkreditbelåning i et af køber valgt realkreditinstitut senest 8 hverdage fra dato.*
- 3) Garanti stilles senest 3 dage efter, at handlen er endelig.*

- 4) Sælger betaler ½ præmie på den lovpligtige 5-års basis ejerskifteforsikring fra HH A/S (ikke den billige fra GG A/S)
- 5) Havetraktor og diverse haveredskaber medfølger
- 6) Overtagelsesdagen fastsættes til 1. august 2016, og frister i punkt 10 for berigtigelse er hhv. 1.7, 15.7 og 20.7.
- 7) Kontantprisen fastsættes til 3.255.000 kr.
(...)”

Den 16. juni 2016 sendte FF en mail til advokat BB:

*”Undskyld den lange svartid, sælger ville gerne søge råd hos familien vedr. fremsendte skri-
velsen. Sælger kan ikke acceptere fremsendte vilkår modtaget d. 12.06.2016. Nærværende han-
del er derfor annulleret og sælger har indgået købsaftale til anden side. Jeg vil meget gerne
modtage en bekræftelse på modtagelse af denne mail.”*

Samme dag svarede advokat BB:

*”Jeg er måbende over denne mail. På vegne af køber skal jeg fastholde, at der er indgået en
handel på de i købsaftalen angivne vilkår. Der varsles således stævning, hvis ikke sælger aner-
kender dette senest i morgen fredag. Stævning vil i givet fald blive tinglyst på ejendom, således
at handel ikke kan gennemføres til anden køber. Der tages videre forbehold for at rejse erstat-
ningskrav. (...)”*

Den 17. juni 2016 svarede FF:

*”I det der er tale om uoverensstemmende accept jf. aftalelovens § 6 fastholder vi at handlen er
bortfaldet.”*

Den 19. juni 2016 anlagde advokat BB sag an mod sælger ved Retten i [by]. Samme dag blev sendte
advokaten stævningen til FF og anførte:

*”Jeg skal anmode om, at jeg snarest muligt og senest i morgen mandag oplyses om, hvem der
skulle have indgået en købsaftale med sælger eller underskrevet købstilbud vedrørende ejen-
dommen. Hvis jeg ikke modtager nævnte information, anses EE A/S for værende erstatningsan-
svarlig for det tab, min klient måtte lide ved ikke at kunne bringe vedkommende køber i ond
tro.”*

Den 20. juni 2016 kvitterede FF for modtagelsen af stævningen og oplyste, at forholdet var meddelt
ejendomsformidlingsvirksomhedens forsikringsselskab.

Samme dag svarede advokat BB:

*”Jeg har noteret mig anmeldelsen og forventer en snarlig dialog med forsikringsselskabets
advokat. Jeg antager, at du har orienteret den anden køber om, at der er anden køber (mine
klienter), der mener at have købt ejendommen. Jeg fast holder kravet om, at du oplyser, hvem
denne køber er, idet jeg i modsat fald må klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling. Jeg
vil i øvrigt tillige anføre, at den anden køber har krav på denne oplysning, idet alle relevante*

oplysninger om ejendommen, herunder adkomstmangel/vanhjemmel skal oplyses, jf. mægleres pligt i medfør af formidlingsbekendtgørelsen § 6, stk. 1, nr. 15.”

Senere samme dag svarede FF, at forholdet skulle drøftes med sælger, samt at AA skulle være sat c.c. på fremtidig korrespondance.

Den 21. juni 2016 rykkede advokat BB for svar, og varslede, at sagen ville blive indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 22. juni 2016 skrev AA i en mail til advokat BB:

*”Vi fastholder at handlen med dine klienter er bortfaldet som følge af at du via din advokatsskrivelse har fremsendt en uoverensstemmende accept jf. Aftalelovens §6. Ejendommen er herafter solgt til anden side.
Såfremt du fastholder at indbringe os for Klagenævnet for Ejendomsformidling, ser vi os nødsaget til at indbringe dig for Advokatnævnet.”*

Det følger af sagen, at ejendomsformidlingsvirksomhed EE A/S efterfølgende blev additionsstævnet af sælger i retssagen mellem klagerne og sælger.

Efter det oplyste, er sagen efterfølgende blev forligt mellem parterne.

Parternes bemærkninger:

Klager

De oprindelige klager har ved advokat BB bl.a. anført, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved, at indklagede nægtede at oplyse hvem, som foruden klagerne havde indgået købsaftale vedrørende ejendommen.

Advokatgodkendelsen af 12. juni 2016 ændrede ikke på købsaftalens vilkår, idet den blot bekræftede det allerede aftalte. Punkt 1 i godkendelsen udgør en opfølgning på købsaftalens punkt 5, hvorefter ”køber er oplyst om muligheden for selv at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af ejendommen”. Klagerne ville således blot iagttage den i aftalegrundlaget forudsatte undersøgelsespligt. Punkt 2 og 3 var en præcisering af advokat- og pengeinstitutforbeholdet, som købsaftalen var betinget af. Punkt 4 var ligeledes i overensstemmelse med aftalegrundlaget, idet den billigst tilbødte ejerskifteforsikring ikke havde den lovpligtige dækning af den handlede ejendom. Således var tilbygningen undtaget fra dækning, idet den var opført ved selvbyg. Således var forsikringstilbuddet fra GG A/S ikke gyldigt, og klagerne kunne med rette kræve, at sælger skulle betale ½ præmie på et forsikrings-tilbud fra HH A/S. Punkt 4 var således udtryk for en fortolkning af aftalegrundlaget. Punkt 5 var udtryk for samme, idet mægler havde oplyst, at havetraktor kunne medfølge. Punkt 6 og 7 er blot tilføjet, for at sikre, at der ikke var uklarhed om købesummen og overtagelsesdagen, idet købesummen i købsaftalen var ændret ved håndskrift, ligesom overtagelsesdagen var ændret i tillægget.

Efter at det var meddelt fra EE A/S’ side at handlen var annulleret, og at sælger havde solgt til anden side, fastholdt det, at der var indgået en bindende aftale med sælger. Det bemærkes, at der ikke eksisterer en ret for sælger til annullere en handel. Sælger påberåbte sig derfor, at advokatgodkendelsen udgjorde en uoverensstemmende accept.

Da der efterfølgende blev udtaget stævning mod sælger af ejendommen, blev indklagede anmodet om at oplyse, hvem som var den anden køber af ejendommen. Indklagede undlod imidlertid at efterkomme anmodningen, hvilket er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Endvidere truede indklagede AA med at indbringe klagerens advokat for Advokatnævnet, såfremt der blev indgivet klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling. Det gøres gældende, at dette selvstændigt er i strid med god ejendomsmæglerskik, idet truslen alene havde til formål at unddrage klagerne at kunne indgive klage til Klagenævnet.

Indklagede

II

Indklagede ejendomsmægler II har bl.a. anført, at det afvises, at han har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har herudover bl.a. anført, at det er tydeligt, at klagerens advokat fremsatte nye forbehold i aftalen og at der derfor er uoverensstemmende accept og tale om et nyt tilbud til sælger. Af den årsag var sælger berettiget til at afvise det nye tilbud og sælge ejendommen til anden side. Indklagede er uforstående overfor og gør gældende, at det er uklart hvad klagen over ham omhandler. Af klageskrivelsen af 29. oktober 2016 ses klagen alene at være rettet mod AA. AA er ikke længere en del af virksomheden.

Indklagede har herudover henvist til det svarskrift som indklagedes advokat indleverede den 3. oktober 2016 til Retten i [by]. Heraf følger bl.a.:

”Adciterede er enig med adcitanten i, at der ikke er indgået en bindende aftale om salg af adcitantens ejendommen til sagsøger, jf. bemærkningerne i adcitantens svarskrift i hovedsagen. Adcitanten har derfor været berettiget til at sælge ejendommen til anden side.

Navnlig betingelse nr 1. i mail af 12. juni 2016 fra sagsøgers advokat (...) er en risikabel betingelse for en sælger. Af betingelse nr. 1 fremgår: ”Køber indrømmes 8 hverdage til at gennemgå ejendommen med egne byggesagkyndige og kan træde tilbage fra handlen, hvis gennemgangen måtte give anledning dertil”. Hvis købers byggesagkyndige finder flere skader/mangler end de skader, som er anført i tilstandsrapporten, vil køber enten stille krav om udbedring eller krav om prisnedslag. Hvis parterne herefter ikke kan blive enige, er sælger ved handel til anden side forpligtet til loyalt at oplyse en ny køber om de skader/mangler, som den første købers byggesagkyndige mener at have fundet. I betragtning af at der foreligger en tilstandsrapport og et tilbud om en ejerskifteforsikring, er det ikke en rimelig betingelse for en sælger. Den endelige køber af ejendommen havde ikke en tilsvarende betingelse, og det er indlysende, at sælger også af denne grund var bedre tjent med at sælge ejendommen til den endelige køber.

I relation til betingelse nr. 5 vedrørende havetraktor og diverse haveredskaber, bestrider adciterede, at det er aftalt, at de skulle medfølge.”

AA

AA er ikke godkendt ejendomsmægler og har derfor ikke fået klagen forelagt til udtalelse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmægler efter lovens § 6 og optaget i Erhvervsstyrelsens register for godkendte ejendomsmægler jf. lovens § 5.

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Der er indgivet klage over ejendomsmægler II og AA. Da AA imidlertid ikke er godkendt ejendomsmægler efter lovens § 6, har Disciplinærnævnet ikke mulighed for, at behandle en klage over ham jf. loven § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvist. Klagen over AA afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnets bekendtgørelse.

Indklagede ejendomsmægler II var udpeget som den ansvarlig ejendomsmægler.

Det følger af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Det følger videre af lovens § 28, stk. 2, at stk. 1 ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler. Om den ansvarlige ejendomsmægleres ansvar, følger det af lovbemærkningerne til § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat):

”...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælper, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

...”

Indklagede ejendomsmægler II kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af medhjælperen, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Ad realiteten

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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Klagepunkt 1

Disciplinærnævnet finder ikke, at klagerne havde krav på at få oplyst, hvem de senere købere af ejendommen var. God ejendomsmæglerskik er derved ikke tilsidesat.

Klagepunkt 2

Disciplinærnævnet anser AA's mail af 22. juni 2016, om at indgive klage til Advokatnævnet, såfremt der blev indgivet klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, som et forsøg på at formå klagerne til ikke at indgive klage til Klagenævnet. En sådan trussel er en uproffessionel og kritisabel adfærd og i strid med god ejendomsmæglerskik

Da AA ikke er ejendomsmægler kan han ikke pålægges en sanktion herfor.

Disciplinæransvaret for medhjælperes handlinger følger, som anført ovenfor, den ansvarlige ejendomsmægler. Udpegede medhjælpere skal under tilsynet efterleve lov om formidling af fast ejendom m.v. og lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Den ansvarlige ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar for fejl og undladelser af mæglerfaglig karakter.

I sin egenskab af ansvarlig ejendomsmægler, ifalder indklagede ejendomsmægler II ansvaret for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf tildeles han en advarsel.

THI BESTEMMES

Klagen over AA afvises

Indklagede ejendomsmægler, II, tildeles en advarsel 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. 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