

Den 8. oktober 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 444 – 18/02363

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmægler DD
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmæglervirksomheden EE ApS [CVR nr.]
[adresse]
[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. marts 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden EE 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 i deres ageren, før og efter klagerne havde underskrevet købsaftale, har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Den indklagede ejendomsmæglervirksomhed formidlede salget af ejendommen beliggende [adresse]. Ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen var indklagede ejendomsmægler CC.

Den 27. februar 2018 besigtigede klagerne ejendommen sammen med indklagede ejendomsmægler CC.

Ved besigtigelsen af ejendommen orienterede indklagede ejendomsmægler CC klagerne om, at sælger allerede havde underskrevet en købsaftale, som var betinget af købernes (køber 1 herefter) eget salg.

Senere samme dag bød klagerne 4.400.000 kr. via mail til indklagede ejendomsmægler CC.

Senere samme aften svarede indklagede ejendomsmægler CC og anførte bl.a.:

En enkelt detalje, som jeg lige vil kommentere er, at der allerede indgået en betinget købsaftale på ejendommen – som vi talte om. I bliver derfor nødsaget til at lave et bud der ikke er betinget af advokat og bank, således at såfremt den anden køber vælger at lade handlen falde, så er sælger sikre på, at handlen er endelig (I har dog 6 dages fortrydelsesret). Det betyder dog ikke så meget, for I kan blot sørge for at få afklaret alle disse forhold inden I laver købsaftalen.

Det betyder med andre ord, at I allerede nu skal sætte banken i gang med regne på, om de kan godkende handlen. Derudover skal I tage fat i en køberrådgiver/advokat, som kan se alle handlens dokumenter igennem, så vi kan få den del afklaret inden vi laver købsaftale. Køberrådgivere laver typisk "no cure, no pay"-løsninger, så hvis handlen ikke skulle gå igennem, burde det være gratis for jer at få dette på plads. Hvis I ikke har en advokat/køberrådgiver som tilbyder denne løsning, har jeg et par muligheder, som I kan overveje at bruge (Adv. FF eller GG fra HH tilbyder, så vidt jeg ved, disse løsninger).

Men tag den videre dialog med II i morgen så I kan få tage en snak om betingelserne inden I sætter de andre ting i gang. Jeg tænker at I nok må højere op i pris for at sælger "bider på", men

Herefter havde klagerne en mundtlig dialog med II (ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed). Det blev aftalt mellem klagerne og II, at der skulle udarbejdes en købsaftale hvoraf klagerne betingede sig, at handlen kunne godkendes af klagernes bank og rådgiver. Sælgeren betingende sig, at køber 1 ikke tiltrådte sin betingede købsaftale.

Den 1. marts 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler DD en købsaftale til klagerne. Inden klagerne kunne underskrive, havde de nogle bemærkninger til købsaftalens indhold.

Den 2. marts 2018 klokken 07.27 fremsendte indklagede ejendomsmægler DD en opdateret købsaftale. Senere samme dag, klokken 10.17, fremsendte klagerne købsaftalen, samt bilaget 'Oplysning om fortrydelsesret' i underskrevet form til indklagede ejendomsmægler DD.

Af købsaftalen fremgik det bl.a., at den aftalte kontantpris var 4.400.000 kr. og at handlen var omfattet af reglerne om fortrydelsesret.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det bl.a., at handlen var betinget af købers rådgivers og pengeinstituts godkendelse.

Af punkt 11 fremgik det endvidere også at:

”Købsaftale betinget af at tidligere indgået betinget købsaftale vedrørende ejendommen ikke tiltrædes endeligt

Sælger har forud for indgåelse af nærværende købsaftale indgået en betinget købsaftale vedrørende ejendommen.

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at ovennævnte betingede købsaftale ikke tiltrædes endeligt senest 4 dage efter nærværende handel er endelig og ubetinget tiltrådt af køber. Køber gøres særligt opmærksom på at køber af den allerede indgået købsaftale først orienteres om nærværende købsaftale når den er endelig og ubetinget tiltrådt af køber.”

Senere den 2. marts 2018 blev klagerne af indklagede ejendomsmægler DD orienteret om, købsaftalen var blevet underskrevet af sælger. Herudover blev det bl.a. anført at:

”(…)

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at fortrydelsesretten er trådt i kraft og udløber d. 12 03 2018

(…)

Vi afventer herefter skrivelser/godkendelse fra rådgiver og pengeinstitut med eventuelle bemærkninger til købsaftalen.

Vi gør opmærksom på, at handlen endnu ikke er endelig, da handlens forbehold ikke er afklaret.

(…)”.

Senere samme dag, klokken 13.34, sendte klagerne bank en mail til indklagede DD:

Jeg skal hermed bekræfte, at køber er økonomisk godkendt til køb af [adresse]

[adresse] og at vi har modtaget

et forhåndstilsagn om, at ejendommen kan godkendes til 80% belåning i [pengeinstitut]

Udbetaling kr. 120.000 forventes fremsendt som anmodet.

Vi afventer endelig godkendelse af handel i forhold til udarbejdelse af købesumsgaranti kr. 4.280.000 samt besigtigelse

af ejendommen.

Klokken 13.44 skrev klagerne til indklagede og ophævede deres rådgiverforbehold. Klagerne bad samtidigt indklagede om, at orientere køber 1.

Klokken 14.08 svarede indklagede ejendomsmægler DD, at køber 1 først kunne informeres efter udløbet af klagerne fortrydelsesret.

Herefter tog klagerne telefonisk kontakt til indklagede ejendomsmægler DD. Klagerne gjorde gældende, at fortrydelsesretten ikke var en betingelse for en endelig handel og oplyste samtidigt, at de ville frasige sig fortrydelsesretten.

Indklagede ejendomsmægler DD henviste til købsaftalens formulering om, at handlen skulle være tiltrådt endeligt og ubetinget. Senere, klokken 14.46, sendte indklagede en mail til klagerne, hvoraf det fremgik, at fortrydelsesretten ikke kunne fraviges under henvisning til § 21, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Klagerne tog herefter telefonisk kontakt til indklagede ejendomsmægler CC, hvor situationen blev drøftet.

Den 4. marts indtalte indklagede ejendomsmægler CC en besked på klagernes telefonsvarer.

Beskeden på klagernes telefonsvarer medførte følgende mail af 4. marts 2018 fra klagerne til indklagede:

Jeg har forsøgt at træffe dig pr. telefon efter jeg modtog din besked på min telefonsvarer, men det er ikke lykket. Derfor skriver jeg her.

Jeg kan forstå, at du nu - i modsætning til i fredags - ikke mener, at køber 1's 3 dages frist begyndte at løbe i fredags.

Du henviser til, at det fremgår af vores kontrakt, at "handlen skal være endelig og ubetinget tiltrådt af os".

Det er min klare opfattelse, at handlen fra i fredags er endelig og ubetinget tiltrådt af os.

Købsaftalen er underskrevet af begge parter, og vi har ophævet vores advokat- og bankforbehold.

Der fremgår intet i købsaftalen om, at fortrydelsesretten skal være udløbet. En fortrydelsesret er jo netop noget, der anvendes, når en endelig handel/aftale vil fortrydes - og er efter en almindelig sproglig forståelse ikke noget, der skal være afskrevet eller udløbet, før en aftale er endelig.

Hvis I havde ment dette, mener jeg klart, at det burde være formuleret tydeligt i aftalen, hvilket ikke er tilfældet, ligesom det ikke på noget tidspunkt har været nævnt, at de 6 dages fortrydelsesret var et aspekt. Tværtimod har I selv forkortet vores bank- og advokatforbehold til 3 dage - hvilket for mig på ingen måde giver mening, hvis ikke det skulle være fordi, at handlen så hurtigere blev endelig.

Samtidig fremgår det af vores købsaftale, at køber 1 først får besked om vores købsaftale, når denne er endelig og ubetinget tiltrådt af os.

Da jeg talte med DD i fredags, fortalte hun, at hun havde ringet til køber 1 for at ville fortælle om vores købsaftale. Samtidig fortalte du, at du havde været CC på en mail, hvor køber 1 blev orienteret om, at deres 3-dages frist var begyndt at løbe, og at denne udløb på mandag.

Dette hænger ikke sammen med den udlægning, I nu anfører - og er desuden en overtrædelse af punktet om "orientering af køber 1" i vores aftale, hvis I har ment, at aftalen ikke var endelig.

Jeg må fastholde, at såfremt køber 1 ikke har tiltrådt aftalen endeligt inden på tirsdag (4 dage efter i fredags, som det fremgår af vores aftale), er sælgers betingelse for handlen ophævet/udløbet, og ejendommen er vores.

Jeg synes, at det er beklageligt, at det skal ende i "paragrafrytteri", men jeg må gøre opmærksom på, at det er jer som både koncipist og den professionelle part, der bærer risikoen for, at aftalen er uklar og øjensynlig ikke skal forstås som det, der ud fra en almindelig sproglig forståelse er det mest nærliggende - og jeg mener derfor ikke, at I kan gøre gældende, at vores købsaftale først er endelig, når fortrydelsesfristen er udløbet.

Til din orientering har vi forsøgt at frasige os fortrydelsesretten, hvilket ikke har været mulig, da reglen er præceptiv.

Senere samme aften besvarede indklagede CC klagerne mail:

Jeg tager lige fat i DE (dansk ejendomsmæglerforening) i morgen og vender tilbage.

Det var mig der havde taget fejl, køber 1 er ikke blevet orienteret og ved derfor ingenting. DD havde blot orienteret os andre om, at I havde underskrevet, og at køber 1 ikke måtte kontaktes før jeres handel var på plads. Undskyld.

Sikke noget rod. Lad os fange hinanden i morgen når jeg er blevet klogere...

Den 5. marts 2018 skrev klagerne til indklagede CC og spurgte om der var noget nyt.

Efterfølgende ringede indklagede CC til klagerne. I telefonsamtalen oplyste indklagede CC, at han havde rådført sig med Dansk Ejendomsmæglerforening. Han fastholdt på denne baggrund, at køber 1's frist ikke var begyndt.

Efter telefonsamtalen sendte klagerne en opsamlende mail til indklagede CC:

Jeg vil for en god ordens skyld lige følge op på vores telefonsamtale her i eftermiddag.

Jeg har noteret mig, at I fastholder, at vores købsaftale først er endelig - og køber 1 dermed skal orienteres - når den 6 dages fortrydelsesfrist er udløbet. Du oplyste, at I idag har fået bekræftet af DE, at dette er sådan, reglerne er.

Jeg formoder, at I har fået DE's svar om fortolkningen af vores købsaftale på skrift, så vil du ikke sende det til mig?

Jeg har endvidere noteret mig, at I har bedt DE om at tage stilling til, om I må fremlægge tilstedeværelsen af vores købsaftale for køber 1 på fredag således, at deres 3-dages og vores 6-dages frist udløber samtidig på næste mandag. Du vil vende tilbage herom i morgen.

Jeg vil endnu en gang pointere, at det fortsat er vores opfattelse, at vores købsaftale var endelig i fredags.

Den 9. marts 2018 skrev køber 1's rådgiver, ejendomsmægler JJ, fra KK, en mail til indklagede ejendomsmægler DD:

"Hej DD,

Tak for orienteringen.

Jeg har i går aftes snakket med køber og sagt der nok kom noget idag og det var de selvfølgelig kede af at høre med samtidigt fattet.

Vi kommer tilbage i løbet af mandagen."

Den 9. marts 2018 ringede klagerne til indklagede og indtalte en telefonsvarer besked, hvor klagerne spurgte, om køber 1 var blevet orienteret.

Den 10. marts 2018 modtog klagerne en SMS fra indklagede CC:

Tak for din besked på
min Tlfsvarer. Køber 1
fik besked i går om at
de skulle fjerne deres
forbehold inden
mandag kl 24.00.

Den 13. marts 2018 sendte indklagede DD en mail til klagerne, hvori hun oplyste, at køber 1 havde tiltrådt deres købsaftale ubetinget og, at ejendommen derfor var gået til dem.

Klagerne besvarede samme dag indklagede mail, og anførte bl.a.:

Som vi hele tiden har fastholdt, så var ejendommen vores i tirsdags, da der her var forløbet 4 dage fra vores aftale var endelig og uden forbehold.

Endvidere har både dig og CC oplyst os om, at køber 1 allerede fik besked fredag den 2. Du fortalte i telefonen, at du havde ringet til dem, for at oplyse om vores købsaftale, og CC har oplyst, at han var cc på en mail, hvor de fik at vide, at deres frist løb fra sidste fredag.

Uanset om I måtte være uenige om tidspunktet for handlens endelighed, så har I overtrådt aftalen om orienteringen af køber 1. I stedet for 3 dage har de fået 10 dage.

Jeres behandling af nærværende har været yderst useriøs og uprofessionel.

Vi fastholder, at ejendommen er vores, og vi kontakter nu en advokat.

Indklagede DD svarede klagerne senere samme eftermiddag og anførte bl.a.:

Jeg vender tilbage snarest. Jeg vil dog gøre opmærksom på at CC d. 4. marts skrev til dig at køber 1 IKKE var gjort opmærksom på at I havde budt.

Klagerne tog herefter kontakt til et advokatkontor, hvorfra der blev taget kontakt til indklagede CC.

Den 14. marts 2018 sendte klagerne en ny mail til de indklagede:

Vi undrer os noget over, at vi fortsat ikke har hørt noget fra dig?

Som det er jer bekendt, har vi nu været i kontakt med HH, som bekræfter den opfattelse af vores retstilling, som vi hele tiden har haft:

At vores købsaftale var endelig, da vi frasagde os bank- og advokatforbehold fredag den 2. marts, og at køber 1's frist for at tiltræde købsaftalen ubetinget løb fra dette tidspunkt, og at huset derfor ifølge købsaftalen var vores tirsdag den 6. marts – da køber 1 ikke på dette tidspunkt havde tiltrådt deres aftale.

Vi forholder os dybt undrende over for, at I mener, at det er køber 1, som har ejendomsretten til huset. Ud fra den almindelig juridiske grundsætning om "først i tid, bedst i ret" – tilfalder huset den, som først har en juridisk bindende aftale. Det havde vi, hvorfor vi – og ikke køber 1 – ejer huset.

Hvordan kan det være, at I slet ikke forholder jer til, at I har solgt huset to gange - først til os – og dernæst til køber 1?

Vi afventer at få en professionel og juridisk begrundet redegørelse fra jer. Det er dybt useriøst, hvad vi er blevet mødt med indtil nu.

Du skriver, at jeg den 4. marts blev orienteret om, at køber 1 ikke var blevet orienteret.

Som jeg tidligere har skrevet, orienterede du mig fredag den 2. i telefonen om, at du havde kontaktet køber 1. CC forklarede ligeledes i telefonen samme dag, at der var blevet sendt en mail til køber 1. Samtidig forsikrede han os om, at det var korrekt, at vores aftale var endelig, og at vores 4 dage og køber 1's 3 dage løb fra dette tidspunkt.

Endvidere har du samme dag oplyst vores bankmand om, at køber 1 havde en forestående fremvisning af deres lejlighed. Dette bekræfter ligeledes, at du har været i kontakt med køber 1.

Det er korrekt, at CC søndag den 4. marts ændrede sin forklaring til noget andet. Umiddelbart må det vel for enhver fremstå noget utroværdigt.

Vi skal derfor bede om at få fremsendt kopi af den rundsendte mail, som CC refererede den 4. marts, hvor det skulle fremgå, at vi havde indgået købsaftale, og at køber 1 ikke måtte få noget at vide om denne.

Derudover skal vi bede om at få fremsendt dokumentation for, hvornår og hvordan køber 1 er blevet orienteret om, at deres 3 dages frist var påbegyndt.

Som advokat GG formentlig har givet udtryk for, er de inhabile ifht. at føre vores sag, hvorfor vi går videre med en anden advokat, når ovenstående er modtaget.

Vi skal endnu en gang fastholde, at huset er vores, og at dispositionsretten ifølge vores købsaftale begynder på fredag den 16. marts.

Indklagede CC besvarede senere samme dag ovenstående mail og anførte bl.a.:

Vi er ikke af samme opfattelse, og som du ved, har vi løbende været i dialog med DE i denne proces. Jeg har sågar nævnt for dig at du selv kunne ringe til dem, så de kunne bekræfte at jeres købsaftale var først endelig og ubetinget d. 12. marts 2018, og altså ikke d. 2. marts, som du skriver.

Vi overleverer sagen til en advokat herfra, som I skal tage den videre dialog med. Vi vender tilbage med kontaktoplysninger hurtigst muligt.

Den 18. marts 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne.

Du får lige de 2 mails, som du bad om:

1) "VS: Købsaftale [adresse] ' fra 2/9-2018

I denne mail kan du se, at DD orienterer alle på kontoret om at køber 1 ikke må få besked før jeres handel er på plads.

2) "[adresse] " fra 9/3-2018

I denne mail kan du se, at DD orienterer køber 1 om at deres 3 dage starter fra samme dag, og at de har til 12/3-18 kl. 24.00 til at fjerne deres betingelse.

Du kan altså ud fra dette se, at vi 100% har arbejdet ud fra at jeres handel skulle være betingelsesløs – som der står i købsaftalen som I selv har underskrevet – og at vi ikke på nogen måde har talt med køber 1 om jeres købsaftale. Jeg kan i øvrigt orientere om, at køber 1 reagerede kraftigt på vores mail fremsendt 9/3-18, hvor de var meget uforstående over at weekenden talte med i de 3 dage. Denne undren bekræfter selvfølgelig også, at de ikke var vidende om at I havde underskrevet en aftale før d. 9/3-2018.

Til mailen var vedlagt to mails dateret hhv. den 2. marts 2018 og den 9. marts 2018:

----- Videresendt meddelelse -----
From: DD - EE [mailadresse]
To: Butik EE [mailadresse]
Cc:
Bcc:
Date: Fri, 2 Mar 2018 10:46:42 +0000
Subject: VS: Købsaftale [adresse]

Når denne købsaftale er endelig skal køber 1 omgående have besked !!!

----- Videresendt meddelelse -----
From: DD - EE <[mailadresse]>
To: "L" <[mailadresse]>, "[mailadresse]"
<[mailadresse]>
Cc: JJ - EE [mailadresse] CC - EE <[mailadresse]>, MM - EE <[mailadresse]>
Bcc:
Date: Fri, 9 Mar 2018 08:08:18 +0000
Subject: [adresse]

Kære LL & NN

Vi skal gøre opmærksom på, at vi nu har en ubetinget underskrevet købsaftale. Jeres frist på 3 dage starter derfor nu og udløber på mandag kl. 24:00

Vi ser fremt til at høre fra jer. Og god weekend

Venlig hilsen

DD

[arbejdstitel]

[anden arbejdstitel]

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har blandt andet anført, at de indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at sælge ejendommen [adresse] til køber 1 den 12. marts 2018, da ejendomsretten til ejendommen var overgået til klagerne den 6. marts 2018.

Af købsaftalens punkt 11, "Købsaftale betinget af at tidligere indgået betinget købsaftale vedrørende ejendommen ikke tiltrædes endeligt", fremgår det, at klagerne købsaftale var endelig 4 dage efter, at handlen var endelig og ubetinget tiltrådt af klagerne, hvis ikke køber 1 havde tiltrådt deres aftale ubetinget.

Klagerne handel var endelig fredag den 2. marts 2018, da købsaftalen var underskrevet af både klagerne og sælger, og klagerne havde ophævet sit bank- og rådgiverforbehold.

Det gøres gældende, at det ikke kan anses som en betingelse for handlens endelighed, at den lovpligtige fortrydelsesret skulle være udløbet. Udløb af fortrydelsesretten har ikke på noget tidspunkt har været nævnt som en betingelse for handlen.

Ud fra en almindelig sproglig forståelse kan sætningen ”endelig og ubetinget tiltrådt” ikke fortolkes som, at dette også medfører, at fortrydelsesretten skal være udløbet. En fortrydelsesret anvendes netop, når en endelig handel/aftale vil fortrydes.

Det er indklagede der som både koncipist og den professionelle part, der bærer risikoen for, at aftalen er uklar og øjensynlig ikke skal forstås som det, der ud fra en almindelig sproglig forståelse er det mest nærliggende. Skulle fortrydelsesretten være udløbet, måtte dette være klart formuleret i købsaftalen.

Når indklagede CC i mail af 28. februar 2018 har anført, *”I bliver derfor nødsaget til at lave et bud der ikke er betinget af advokat og bank, således at såfremt den anden køber vælger at lade handlen falde, så er sælger sikre på, at handlen er endelig (I har dog 6 dages fortrydelsesret)”* præciserer han netop, at fortrydelsesretten ikke har noget at gøre med handlen endelighed.

Da køber 1 ikke havde tiltrådt sin aftale ubetinget den 6. marts 2018 var ejendomsretten overgået til klagerne. De indklagede har således solgt ejendommen til køber 1 selvom ejendomsretten var overgået til klagerne.

De indklagede har herudover tilsidesat god ejendomsmæglerskik i en række andre tilfælde.

I forbindelse med besigtigelsen af ejendommen blev der givet identificerbare oplysninger om køber 1. CC oplyste, at deres byhus var beliggende på [adresse], at dette endnu ikke var kommet på nettet, men ville blive prissat lavt til 5,5 mio. kr. og derfor formentlig ville blive solgt hurtigt.

Klagerne tog den 2. marts 2018 telefonisk kontakt til CC, der oplyste, at klagernes handel var endelig, og at han var sat c.c. på en mail til køber 1 hvor de var blevet varslet. Indklagede lod klagerne blive i den tro frem til den 4. marts, hvorefter han pludseligt ændrede forklaring til, at vores handel ikke var endelig, og køber 1 ikke var blevet orienteret.

Ved telefonsamtale den 2. marts 2018 oplyste indklagede DD at hun havde haft ringet til køber 1 for at for at orientere dem om, at der nu var en anden underskrevet købsaftale, så hun samtidig kunne forhøre sig, om det var muligt at igangsætte køber 1’s frist før tid, så den udløb samtidig med vores. Indklagede har derfor unægteligt orienteret køber 1 om klagernes købsaftale allerede fredag den 2. marts, uden på samme tid at igangsætte køber 1’s 3 dages frist. Når det var indklagedes opfattelse, at klagernes handel ikke var endelig, har de med orienteringen overtrådt pkt. 11 i vores købsaftale om, at køber 1 først skulle orienteres, når vores handel var endelig.

Ved orientering af klagerne den 9. marts 2018 blev køber 1 givet en frist på 3 dage og 16 timer til at tiltræde handlen ubetinget, i stedet for 3 x 24 timer, som må være den almindelige sproglige forståelse af ”3 dage”.

I hele forløbet har de indklagede gjort gældende, at klagernes købsaftale skulle være endelig, før køber 1’s frist kunne igangsættes. Alligevel valgte de indklagede at igangsætte fristen på et selvvalgt tidspunkt, 3 dage før, at vores aftale efter indklagedes udsagn var endelig.

God ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved, at der har fundet korrespondance sted med ejendomsmægler JJ, som var repræsentant for køber 1, om klagernes handel før den 9. marts 2018. Indklage-

de har således korresponderet med en EE-kollega. Det er derfor noget tvivlsomt, når indklagede anfører, at de ikke havde nogen interesse i, om det var klagerne eller køber 1, der fik ejendommen.

Det er uden relevans for sagen hvilket udfald et hypotetisk scenarie ville have, hvor køber 1 havde fået korrekt varsling den 2. marts 2018.

De indklagede har afvist alle henvendelser fra klagerne vedr. ejendomsretten uden på noget tidspunkt at have forholdt sig seriøst til det juridiske aspekt, men hele tiden udelukkende forholdt sig til, at de indklagede ikke ville risikere at miste to købere og ifalde erstatningsansvar over for sælger. Generelt har de indklagede udvist en useriøs og uprofessionel tilgang til hele handlens forløb.

Indklagede

De indklagede har ved advokat OO bl.a. anført, at indklagede er ikke enig med klagerne i at der forelå en endelig handel selvom fortrydelsesfristen ikke var udløbet.

Ved Disciplinærnævnets vurdering af klagen og eventuelle sanktioner bør det tillægges betydning, at indklagede i forløbet har rådført sig med Dansk Ejendomsmæglerforenings hotline.

Det bemærkes at klager AA er uddannet advokat.

Indklagede har fuld forståelse for klagerens frustrationer, men det er indklagedes opfattelse at gældende regler er fulgt og det er i øvrigt indklagedes opgave at varetage sælgers interesser. Indklagede har således ingen præferencer for, om ejendommen var solgt til køber 1 eller klagerne.

Indklagede skal sikre sælgers interesser ved at sørge for, at sælger ikke kommer i en situation, hvor den første køber ikke længere var bundet af den betingede købsaftale, mens køber 2 (klagerne) vælger at gøre brug af fortrydelsesretten. Dette kræver, at køber 1 først orienteres om klagernes tilbud, når deres fortrydelsesfrist er udløbet.

Grundet klagerne skepsis over indklagede oplysning om, at der allerede forelå en betinget købsaftale, oplyste indklagede at køber 1 skulle sælge en ejendom på Holger Danskes Vej på Frederiksberg. Det er en lang vej bestående af villaer og lejligheder. Indklagede har ikke givet andre oplysninger om køber 1 og derfor ikke givet identificerbare oplysninger. I øvrigt ses klagerne ikke at have retlig interesse i dette klagepunkt.

I mail af 27. februar 2018 har indklagede CC ikke oplyst klagerne, at der var rettet henvendelse til køber 1, inden fortrydelsesfristen for klagerne er udløbet. Diverse køberbetingelser kan tage tid at få afklaret og indklagede opfordrede derfor klagerne til at iværksætte en afklaring af eventuelle betingelser. Indklagede gør i mailen klagerne opmærksom på, at de har 6 dages fortrydelsesret, og dette efter indklagedes opfattelse uafhængigt af betingelsernes afklaring. Efter bank- og rådgiverforbehold blev frafaldet, resterede kun afklaring i forhold til fortrydelsesretten.

Indklagede DD orienterede klagerne den 2. marts 2018 om, at køber 1 først ville blive kontaktet, når klagerne fortrydelsesret var udløbet. Dette fastholdt indklagede DD i telefonisk, hvorefter klagerne tog telefonisk kontakt til indklagede CC.

Denne henvendelse skete på CCs fridag og klagerne blev gjort opmærksom på, at han ikke kendte detaljerne. Det bestrides, at indklagede CC skulle have forsikret klagerne, at køber 1's frist begyndte samme dag og udløb den 5. marts 2018.

Indklagede CC troede at køber 1 var orienteret og beklagede efterfølgende misforståelse overfor klagerne i mail af 4. marts 2018. Indklagede DD havde internt orienteret om, at køber 1 skulle have besked så snart klagernes aftale var endelig, hvilket vil sige ved fortrydelsesrettens udløb.

Køber 1 blev først orienteret om handlen med klagerne den 9. marts 2018. Det er imidlertid korrekt at køber 1's rådgiver, ejendomsmægler JJ, den 8. marts 2018 om aftenen fik oplyst, at køber 1 dagen efter ville modtage en anden købsaftale. Der er hverken personlige eller forretningsmæssige relationer mellem indklagede og købers rådgiver. Den eneste forbindelse er medlemskab af samme ejendomsmæglerkæde.

Det er endvidere indklagedes opfattelse, at der ikke forelå en endelig godkendelse af handlen fra klagernes bank den 2. marts 2018.

Hvis indklagede havde fulgt klagernes ønske om at kontakte køber 1 allerede den 2. marts 2018 med henblik på at iværksætte fristen for afklaring af køber 1's betingelse, ville det intet have ændret for klagerne. Der er ikke i forhold til køber 1 sket ændringer i perioden fra den 2. marts 2018 til den 9. marts 2018, som kan begrunde, at køber 1 ikke ville have frafaldet betingelsen rettidigt, hvis henvendelsen var sket den 2. marts 2018 i stedet.

Det bestrides, at indklagede har afvist klagernes henvendelser uden at forholde sig til klagernes synspunkter om ejendomsretten. Der er reageret på alle henvendelser indenfor rimelig tid og der er løbende blevet orienteret pr. mail og telefonisk.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Indklagede ejendomsmægler CC var ansvarlig ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen.

Et disciplinæransvar er personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, og som derfor har udført eller undladt at udføre det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder god ejendomsmægler-skik. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har ladet opgaver udføre af en medhjælper, har den ansvarlige ejendomsmægler ansvaret for medhjælperens handlinger.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar. Indklagede ejendomsmægler DD kan derfor ifalde et selvstændigt disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis hun ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmægler-skik.

Videregivelse af identificerbare oplysninger af køber 1

Klagerne har indbragt indklagede for at have givet detaljerede oplysninger om køber 1. Nævnet finder at klagerne ikke har den fornødne retlige interesse i dette klagepunkt, hvorfor nævnet afstår fra, at tage stilling hertil.

Om aftalens endelig ubetingede tiltrædelse

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.

Ved god ejendomsmæglerskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser.

Når både en sælger og en køber har underskrevet en købsaftale, er aftalen som udgangspunkt endelig og bindende. Såfremt aftalen er gjort betinget af en række forbehold, bliver aftalen først endelig, efter de betingede forhold er afklaret.

Den 2. marts 2018 underskrev klagerne købsaftale om køb af ejendommen [adresse]. Samme dag blev købsaftale underskrevet af sælger, hvorefter der således var indgået bindende aftale mellem sælger og klagerne.

Af købsaftalen pkt. 11 fremgår det imidlertid, at klagerne havde gjort aftalen betinget af, at klagernes rådgiver og klagerens pengeinstitut kunne godkende handlen i sin helhed.

Ligeledes af købsaftalens pkt. 11 fremgår det, at sælger havde gjort aftalen betinget af, at tidligere indgået betinget købsaftale med køber 1, ikke blev tiltrådt endeligt af køber 1, senest 4 dage efter, at aftalen mellem sælger og klagerne var endelig og ubetinget tiltrådt af klagerne. Det fremgår endvidere, at køber 1 først ville blive orienteret om købsaftalen indgået mellem sælger og klagerne, når denne aftale var endelig og ubetinget tiltrådt af klagerne.

Ved mail af 2. marts 2018 blev handlen godkendt i sin helhed af klagerens pengeinstitut, hvorefter at klagerne ophævede forbeholdet om godkendelse fra klagerens rådgiver. Begge klagerens forbehold var således ophævet 2. marts 2018, hvorfor at klagerne endeligt og ubetinget havde tiltrådt købsaftalen af denne dato.

Nærværende handel var omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (forbrugerbeskyttelsesloven). Det følger af § 7, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven at en køber kan træde tilbage fra en aftale på de betingelser, som er oplyst i forbrugerbeskyttelsesloven §§ 8-11. Fortrydelsesfristen er 6 hverdage jf. 8, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven.

At kunne fortryde en handel er således en rettighed købere af fast ejendom har, til at kunne træde tilbage fra en endelig handel. Fortrydelsesfristen skal således ikke være udløbet, før at en handel kan betragtes som endelig og ubetinget tiltrådt af køberen.

Nævnet finder herefter, at handlen var endelig og ubetinget tiltrådt af klagerne den 2. marts 2018, hvorfor at indklagede ejendomsmægler burde have orienteret køber 1 om handlen mellem sælger og klagerne allerede denne dag.

Såfremt aftalen skulle være betinget af fortrydelsesrettens udløb, før aftalen var at betragte som endelig, burde dette have været anført i købsaftalen.

Det forhold, at ejendomsmægleren skal varetage sælgers interesser kan ikke føre til andet resultat. Ejendomsmægleren skal vejlede sælger om, hvilke konsekvenser der er forbundet med, at underskrive en købsaftale.

Indklagede har derfor ikke overholdt købsaftalens ordlyd og har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagedes ageren i perioden 2. marts 2018 til 18. marts 2018

Foruden ovenstående vil nævnet også tage stilling til de indklagedes handlinger i perioden 2. marts 2018 til 18. marts 2018.

Nævnet finder, at det bl.a. var strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede i flere mails overfor klagerne, fastholdte at køber 1 tidligst kunne orienteres om klagernes købsaftale den 12. marts 2018, hvorefter indklagede valgte at orientere køber 1 allerede den 9. marts.

Det er endvidere i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler DD allerede den 8. marts 2018 orienterede køber 1's rådgiver om, at klagernes købsaftale ville blive meddelt køber 1 den 9. marts 2018.

Samlende om indklagedes ageren i denne periode bemærkes det, at begge indklagede ejendomsmæglere med deres handlinger har bidraget til at skabe en som usikkerhed overfor køberne.

Som sagen er oplyst, er det nævnets vurdering at begge indklagede ikke har efterlevet og ageret som det måtte forventes af fagligt kompetente ejendomsmæglere, i det der er rådgivet på sådan måde, at der opstod tvivl om rette adkomsthaver til ejendommen.

Nævnet afstår fra, at tage stilling til om de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved de oplysninger, som blev givet telefonisk den 2. marts 2018, idet der ikke er samstemmende oplysninger og det derfor ikke muligt, på tilstrækkeligt oplyst grundlag, at tage stilling hertil.

Nævnet finder, at det ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik, at køber 1 ved orientering den 9. marts 2018, blev givet en frist til at tiltræde sin handel senest mandag den 12. marts 2018 klokken 24.00. Den almindelige opfattelse af en frist på tre dage er, at man først ser på dateringsdatoen af det brev/mail hvori fristen udmeldes, og derefter udlader at medregne dateringsdatoen, og hvorefter at man tæller tre dage frem.

Samlet set finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler CC og DD hver skal i falde en bøde.

For at en ejendomsformidlingsvirksomhed skal kunne i falde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2, kræver det af virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. På det foreliggende grundlag, finder nævnet ikke anledning til at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 10.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, DD, pålægges en bøde på 10.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Ejendomsmæglervirksomheden, EE ApS, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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