

Den 30. januar 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 454 – 18/03558

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC(advokat EE)
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digital post den 11. juni 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC 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 i forbindelse med at en ejendom havde flere interesserede købere herunder om indklagede har videregivet klagerne bud til sælgerne, samt om den indklagede har overholdt sin oplysningspligt, herunder givet klagerne de for handlen nødvendige oplysninger.

Sagens omstændigheder:

FF, [by 2] formidlede salget af ejendommen beliggende [adresse 3], [by 3]. Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget.

AA og BB var potentielle købere af ovennævnte ejendom.

Den 21. januar 2018 blev der afholdt åbent hus, hvor klagerne sammen med en ingeniør og flere familiemedlemmer besigtigede ejendommen.

Klagerne kontaktede senere samme dag den indklagede ejendomsmægler og bød 5.600.000 kr. for ejendommen

I en sms af 22. januar 2018 kl. 17.53 anførte indklagede til klager AA:

”Jeg mangler stadig svar fra en arving. Må jeg ringe senere i aften?”

Samme aften klokken 20.25 sendte klager en sms til indklagede og efterspurgte, om den indklagede havde hørt fra den sidste arving.

Den 23. januar 2018 kl. 14.30 sendte klager en ny sms til indklagede:

"Hvordan står det til med arvingerne, er de ved at have fundet om de accepterer vores bud? (...)"

Senere samme dag kl. 18.21 sendte indklagede en sms til klager:

"(...) Sælger har sagt ok men er først gældende når i begge har underskrevet".

Den 23. januar 2018 kl. 19.31 sendte klager AA en e-mail til den indklagede ejendomsmægler:

"Jeg taler med banken onsdag - hvornår kan du sende udkast til købsaftale? Regner med at høre fra din kollega imorgen formiddag, så vi kan få snakket om salg af [adresse 4]. [klager-nes ejendom]"

Indklagede svarede 24. januar 2018, at klagerne ville blive kontaktet af en [...] -kollega fra midtby-en. Indklagede bedte samtidigt klagerne om, at sende deres personlig oplysninger til brug for udarbejdelsen af købsaftalen. Aftalen kunne forventes klar sidste på dagen den 25. januar 2018.

Den 25. januar 2018 kl. 18.12 sendte klager en e-mail til indklagede og bedte om en status på udarbejdelsen af købsaftalen. Klager anførte, at det var hans forventning, at klagerne kunne underskrive dagen efter med almindeligt bank- og rådgiverforbehold.

Samme aften klokken 19.09 spurgte indklagede pr. e-mail, om klagers bank havde godkendt, at klagerne kunne erhverve ejendommen uden at have solgt deres egen ejendom først.

Den 26. januar 2018 kl. 8.29 sendte klager AA en e-mail til indklagede, og oplyste, at klagerens bank havde fundet en model for finansieringen af handlen. Kl. 11.49 sendte klager en sms til indklagede. Klager anførte, at banken havde godkendt handlen og efterspurgte en købsaftale fra indklagede, så den kunne godkendes af klagerens advokat.

Indklagede svarede kort efter, at han ville ringe til klagerne ved 14-tiden samme dag.

Herefter var der en række telefonsamtaler mellem indklagede og klagerne. Indholdet heraf er der ikke enighed om.

Om aftenen den 26. januar 2018 sendte GG, på vegne af klagerne, en række e-mails til den indklagede ejendomsmægler med klager AA som c.c.:

Klokken 17.48:

"Undrer mig over at sælger springer fra aftalen vi lavede i mandags om salg til 5,6, da tingene vel var aftalt og du havde accept fra sælger. Købsaftalen var vel planlagt til underskrift i går."

Der er naturligvis ikke indgået en handel før at aftalen er underskrevet, hvorfor det undrer os at vi ikke kan købe ejendommen til prisen og på samme vilkår som tilbudt af ny køber. Forstår at sælger har forholdt sig til dette og i stedet foretrækker at sælge til køber der kom ind her til formiddag.

Vil du bekræfte, at det er det de har forholdt sig til?"

Klokken 19.14:

"Da vi er noget forundret over forløbet af afvisningen af at AA og BB alligevel ikke kan købe [adresse 3] har vi kontaktet sælger for at høre begrundelsen.

Vi er forundret over at sælger ikke er blevet informeret om at vi ville forøge vores bud på ejendommen, når der nu var kommet et bud fra en anden køber. Det er jo ganske pudsigt at der kommer sådan et bud fredag morgen, hvor der skulle have været underskrevet torsdag.

Kan forstå på sælger at der er tale om en køber, der havde en betinget købsaftale til 5,7 mio. kr., hvis de fik solgt deres hus og at disse havde en mulighed for at gøre aftalen gældende 24 timer efter aftalen med AA og BB. Vi undrer os over at vi ikke er blevet oplyst om at der var denne købsaftale, men i princippet var den heller ikke relevant, da aftalen var under de 5,7 mio. kr.

Kortene falder jo så efterfølgende på plads, da de får lov at købe til samme pris og kan sætte deres eget hus ned i pris, så dette kan sælges.

Sælger har oplyst at de har fået at vide at AA og BB bud var endeligt og ikke kunne forhandles. Dette strider mod vores efterfølgende drøftelser i dag.

Vi finder således at sælger bør fuldt oplyses om sagens forløb, så vi kan lande dette på en ordentlig måde.

Som oplyst tidligere i dag, vil vi gerne mødes med sælger så vi kan få handlen afsluttet. Dette var sælger efter dine oplysninger ikke interesseret i."

Klokken 20.31 – på denne e-mail var den ene af sælgeren af ejendommen sat c.c. sammen med klager AA:

"I forlængelse af vores telefoniske drøftelser i eftermiddag og nedenstående korrespondance, skal jeg hermed på vegne af AA og BB bekræfte, at de ønsker at købe ovennævnte hus til den udbudte pris på 5,795 mio. kr. med overtagelse pr. 1. maj 2018.

Tilbuddet er ikke betinget af salg af anden ejendom.

Kan forstå på sælger, at der er indgået en betinget købsaftale, og at vores bud på 5,795 mio. kr. derfor skal forelægges for køberen på den betingede købsaftale. Vi skal venligst anmode orientering om, hvornår fristen udløber i forhold til den betingede købsaftale."

Den 27. januar 2018 sendte GG en e-mail til indklagede og oplyste, at klagerne ønskede overtagelse pr. 1. april 2018.

Den 27. januar 2018 valgte sælgerne af ejendommen at tilknytte en anden rådgiver på sagen.

Sælgernes nye rådgiver, HH, sendte den 27. januar 2018 en e-mail til den indklagede ejendomsmægler:

"I forbindelse med salg af ejd. [adresse 3], [by 3], repræsenterer jeg sælgerne II og JJ

Du og sælgerne har i går og i dag modtaget nedenstående skriftlige købstilbud fra køber 2:

om køb af ovennævnte ejendom til den udbudte pris på 5.795.000 kr. med overtagelse pr. 1. april 2018

Tilbuddet er ikke betinget af salg af anden ejendom.

På vegne af sælgerne tiltræder jeg ovenstående købstilbud, betinget af, at handlen, jf. den betingede købsaftale af 6/10-17, bortfalder.

I henhold til den betingede købsaftale har køberne AA og BB herefter 3 dage fra meddelelsen om ovenstående købstilbud er kommet frem til køberne (ekskl. informationsdagen), dvs. 3 dage efter den 27/1-18, til at acceptere en købsaftale betingelsesløst.

Sælger vælger, at køberne AA og BB skal acceptere en købsaftale på vilkår som det fremsatte købstilbud, jf. ovenfor, med en købesum på 5.795.000 kr. og overtagelse pr. 1. april 2018.

Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler og undertegnede inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Jeg har sat sælgerne og køberne KK og LL på som cc på nærværende e-mail, idet jeg kan forstå, at køberne skal mødes med dig i dag kl. 11.00 vedr. underskrift af købsaftale på salg af deres ejendom.

Til orientering har jeg i dag sendt sms til både dig og køberne AA og BB for at sikre mig, at alle er orienterede inden mødet i dag kl. 11.00 om, at sælgerne har tiltrådt købstilbuddet fra køber 2 med en købesum på 5.795.000 kr. og overtagelse pr. 1/4-18."

Den 29. januar 2018 indgik klagerne og sælgeren købsaftale om køb af ejendommen.

Af købsaftalen fremgik det, at ejendommen skulle overtages af klagerne den 1. april 2018 og at kontantprisen var aftalt til 5.795.000 kr.

Af købsaftalen punkt 11. fremgik bl.a.:

"Vedr. tidligere Indgåelse af betinget handel:

Køber er gjort opmærksom på, at sælger af nærværende ejendom tidligere har tiltrådt en betinget købsaftale vedrørende ejendommen. Køberne (køber 1) ifølge den betingede aftale har mulighed for at gøre den betingede aftale endelig med en svarfrist på 3 hverdage fra nærværende købsaftale er underskrevet af køber og bragt til købers 1's kendskab. Af hensyn til afklaring af dette forhold, er det et krav fra sælgers side, at nærværende købsaftale fra købers side skal være endelig godkendt af købers rådgiver og købers bank senest d. 31.01.2018 kl. 12:00, så der alene udestår spørgsmålet om, hvilken aftale sælger vælger at tiltræde.

Såfremt den betingede aftale gøres endelig bortfalder nærværende købsaftale uden omkostninger for sælger og sælgers ejendomsmægler. Køber dækker selv evt. omkostninger til rådgivning m.v.”

Den 31. januar 2018 accepterede de senere købere af ejendommen, at møde klagernes bud og underskrev herefter endelig købsaftale med sælgerne.

Den 11. februar 2018 sendte klagerne en klage til MM, afdelingsleder hos FF. Klagen blev senere afvist af FF forsikringsselskab.

Den 14. august 2018 har klagerne til sagen indsendte fire tro- og loveerklæringer fra familiemedlemmer, som besigtigede ejendommen med klagerne den 21. januar 2018. Ordlydende i de indsendte erklæringer er identisk:

”Tro & love erklæring

Det er erklæres hermed, at jeg deltog i en særskilt fremvisning af ejendommen [adresse 3], [by 3] søndag den 21. januar 2018.

Fremvisningen var alene for AA og BB. Fremvisning tog ca. 1 time.

Ejendomsmægler CC fra FF forestod fremvisningen.

Under fremvisningen var der lange og gode snakke med CC, der virkede meget imødekommende.

Det bekræftes hermed, at der under fremvisningen ikke blev nævnt noget om at der var indgået en betinget købsaftale om salg af ejendommen. CC gav dog udtryk for at hvis der blev budt 5,7 mio. kr. for ejendommen, så var han næsten sikker på at man ville få ejendommen.”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler CC ikke har levet op til god ejendomsmæglerskik overfor hverken sælgerne eller klagerne i forbindelse med den konkrete handel. Indklagedes handlinger har endvidere medført, at klagerne har måttet afholde ekstra advokatudgifter på 15.000 kr.

Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst sælger om klagernes bud på ejendommen, ved ikke at

have arbejdet for, at opnå det bedste salg for sælger, ikke fuldt ud have oplyst hverken sælger eller køber om salget, ikke oplyst klagerne at der forelå en underskrevet betinget købsaftale, samt ved at have arbejdet for, at lukke to handler frem for salget af [adresse 3], [by 3].

Om eftermiddagen den 26. januar 2018 kontaktede den indklagede ejendomsmægler klagerne og oplyste, at der samme morgen var indkommet et bud på ejendom fra en ny køber. En køber, som havde set på ejendommen i efteråret 2017. Indklagede oplyste, at han havde forelagt begge bud for sælgerne. Ca. en time senere meddelte klagerne, at de var villige til at hæve deres bud og ville kunne underskrive sammen aften.

Indklagede vendte herefter tilbage og oplyste, at han havde forelagt alle forhold for sælgerne, og at sælgerne ikke ønskede at acceptere en forhøjet pris, da sælgerne havde besluttet, at acceptere budet fra de nye købere pga. pris og overtagelsesvilkår. Oplysningen forekom forunderlig og mystisk for klagerne, der egentlig troede, at der var en aftale, og at købsaftalen skulle have været underskrevet torsdag den 25. januar 2018. Klagerne anerkender, at der ikke er en endelig aftale, før både sælger og køber har underskrevet købsaftale. Klagerne forsøgte herefter at kontakte indklagede. Det lykkedes imidlertid ikke, hvorfor klagerne i stedet sendte mailen af 26. januar 2018 kl. 17.48.

Klagerne kontaktede herefter den ene af sælgerne pr. telefon for at høre hvad, der var årsagen til afvisningen. Sælgeren forklarede, at hun ikke var blevet informeret af indklagede om, at klageres bud var forhøjet. Sælgeren oplyste, at hun var blevet oplyst, at klageres bud var endeligt og ikke kunne fraviges, hvorefter klagerne sendte mailen af 26. januar 2018 kl. 19.14 til indklagede bilag 7.

Samme aften blev klagerne af den ene af sælgerne orienteret om, at hun havde engageret en ny rådgivende ejendomsmægler. Samtidigt blev klagerne oplyst, at det ikke var en ny køber, som var kommet ind i billedet, men en køber som havde indgået en betinget købsaftale på køb af ejendommen til 5.700.000 kr.

Dette var på tidspunktet en ny oplysning for klagerne, som de ikke tidligere var blevet orienteret om. Klagerne sendte herefter en mail til indklagede, hvor de forhøjede deres bud til 5.795.000 kr. Sælgeren informerede endvidere om, at indklagede havde lavet den betingede købsaftale sådan, at den nye køber kunne købe huset til 5.600.000 kr., dvs. under den aftalte betingede købspris, da den nye køber så kunne sælge sit eget hus.

Dette bestrides på det kraftigste, at indklagede skulle have orienteret klagerne om, at der forelå en betinget købsaftale. Den selvstændige besigtigelse af ejendommen blev foretaget af 6 personer med en indgående og lang drøftelse med indklagede. Alle 6 personer kan vidne, at der ikke blev nævnt, at der forelå en betinget købsaftale, der allerede var underskrevet.

Indklagede meddelte tværtimod, at han troede at klagerne ville kunne få ejendommen, hvis klagerne bød omkring 5.700.000 kr., da sælgerne gerne ville have handlen lukket efter, at huset havde været til salg i adskillige måneder.

Hvis det var oplyst, at der var indgået en betinget købsaftale, så ville klagerne have været interesseret i, at rykke for information om denne samtidig med, at der blev rykket for udkast til købsaftalen.

På et møde den 8. februar 2018 tilkendegav den ene af sælgerne, at hun var enig med klagerne i deres kritik af indklagede. På samme møde oplyste sælgeren, at hun allerede den 23. januar 2018

var blevet klar over, at de betingede købere havde solgt deres ejendom, og derfor ville gøre deres aftale med sælgerne ubetinget med en kontantpris på 5.600.000 kr.

Indklagede har således haft viden om, at de betingede købere havde solgt deres ejendom og ville gøre aftalen med sælgerne ubetinget, hvorfor det er særdeles mærkværdigt at indklagede først informerer klagerne om, at der er kommet nyt og bedre bud på ejendommen. Indklagede har derfor misinformeret, såvel klagerne som sælgerne, ved at afholde sælgerne fra viden om, at klagerne var villige til, at byde yderlige over det initiale bud på 5.600.000 kr. samt ikke har givet sælger et valg i forhold til den betingede købsaftale.

Det forekommer som om, at indklagede har haft fokus på at lukke to hushandler på én gang, eftersom indklagede agerede som ejendomsmægler på både salget af [adresse 3], [by 3] samt de betingede køberes ejendom.

Herudover havde indklagede arrangeret, at klagerne fik lavet en aftale med en [...]kollega med henblik på at sælge klageres ejerlejlighed. Det virker ganske besynderligt, når indklagede havde lukket handlen til anden side.

Således har indklagede handlet ud fra egen vindings skyld og ikke tilgodeset hverken klagerne eller sælgerne. Havde klagerne ikke kontaktet sælger selv, havde handlen været lukket til en salgspris på 5.600.000 kr., hvilket ikke kan have været i sælgers interesse.

Indklagede

Advokat DD har svaret i sagen på vegne af indklagede ejendomsmægler CC.

Det bemærkes indledningsvist, at Disciplinærnævnet alene skal tage stilling til den del af klagen, som vedrører den indklagede ejendomsmæglers adfærd overfor klagerne. Det er ikke nævnets opgave – i denne sag – at tage stilling til forhold vedrørende sælgernes forhold til indklagede.

Det gøres gældende, at indklagede ejendomsmægler CC ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det bestrides, at klagerne skulle være berettiget til at få dækket sine advokatomkostninger på 15.000 kr., i det de er udokumenteret og da det ikke var nødvendigt for klagerne at afholde disse omkostninger.

Det gøres gældende, at klagerne i hele forløbet har været klar over, at der var en anden køber inde i billedet. Såfremt Disciplinærnævnet ikke vil lægge dette grund, gøres det gældende, at klagerne ikke har krav på at få oplyst, at der var en anden interesseret køber til ejendommen.

Ved det Åbne Hus, søndag den 21. januar 2018, blev klagerne af indklagede oplyst, at der var en betinget købsaftale på ejendommen.

Det bemærkes, at en ejendomsmægler ikke har pligt til efter lovgivningen eller de etiske regler for ejendomsmæglere, at oplyse en potentiel køber om andre bud på en ejendom. Ejendomsmægleren har alene i forhold til sælger en forpligtelse til at oplyse om flere bud på en ejendom, orientere sælger om dennes muligheder, herunder gennemføre en budrunde, hvis sælger ønsker dette, samt gennemføre de endelige forhandlinger med den køber, som sælger i sidste ende vælger, skal købe ejendommen.

En potentiel køber har altid mulighed for at byde på en ejendom, og en køber er først sikker på en handel, når både køber og sælger har underskrevet købsaftalen. Ejendomsmægleren skal alene oplyse, hvis ejendommen er solgt ubetinget, idet en potentiel køber hermed ikke har mulighed for at købe ejendommen. Hvis der foreligger en betinget købsaftale, har en potentiel køber fortsat en mulighed for at byde på ejendommen. I den sammenhæng var klagerne klar over, at der først var en aftale med sælger, når både køber og sælger havde skrevet under på købsaftalen. Hvilket også anerkendes af klagerne.

Indklagede bad den 25. januar 2018 klagerne oplyse, om klageres bank havde accepteret handlen. Klagerne måtte i oktober 2017 melde afbud til et møde om den samme ejendom, da klageres bank, ikke ville godkende købesummen på daværende tidspunkt. Indklagede ventede derfor med at fremsende en købsaftale til klagerne havde afklaret med deres bank, om de kunne godkende de økonomiske forhold.

I forbindelse med at klagerne den 26. januar 2018 oplyste, at klageres bank havde accepteret handlen, blev det aftalt, at indklagede skulle kontakte klagerne klokken 14. På grund af møde kontaktede indklagede først telefonisk klageren omkring kl. 15.00. Indklagede oplyste, at køber 1 nu havde fået solgt deres ejendom, og var indstillet på at gøre den betingede handel endelig.

Dette reagerede klagerne prompte på, idet klagerne samme dag kl. 15.32 sender en SMS til indklagede, hvor det anførtes, at man vil skrive under med det samme og uden forbehold for advokat.

Samme dag mellem kl. 17.00 og 18.00 kontaktede indklagede telefonisk på ny klageren. Det blev oplyst, at der var et bedre tilbud på ejendommen end det bud, som klageren er kommet med.

Klageren gentog, at de ikke havde mulighed for at byde højere for ejendommen. De er som sagt tidligere på dagen blevet godkendt til at kunne købe ejendommen til 5.600.000 kr. Det kan oplyses, at indklagede havde rådgivet sælger om forståelsen af den betingede købsaftale med køber 1, herunder at sælger var berettiget til at fastholde køber 1's bud på 5,6 mio. kr. Indklagede oplyste dog samtidig, at han allerede havde drøftet med køber 1, om de havde mulighed for at kunne tiltræde den foreliggende betingede købsaftale med en købesum på 5,6 mio. kr., når de ikke selv havde solgt, hvilket køber 1 tilkendegav ikke var tilfældet.

Sælger er med andre ord på dette tidspunkt fuldt oplyst om den aktuelle status på sagen. Klagerne fremkommer ikke under deres samtaler med noget forhøjet bud eller tilkendegivelse om et sådant overfor indklagede fredag den 26. januar 2018. Det er imidlertid korrekt, at indklagede ikke kunne træffes om aftenen fredag den 26. januar 2018. Det bemærkes for god ordens skyld, at klageren ikke kunne have forventninger om, at indklagede er til rådighed på det tidspunkt.

Dette får muligvis klageren til at kontakte sælger direkte fredag aften, idet klageren vidste, at sælger var ved at indgå en endelig aftale med køber 1, der havde budt et højere beløb for ejendommen.

Det er således først efter dette tidspunkt at klageren giver udtryk for, overfor sælger, at de ønsker at fremkomme med et højere bud end de 5.600.000 kr. Klagerne formår også i deres egen iver for at få ejendommen at ryste sælger så meget, at sælger lørdag den 27. januar 2018 valgte at tilknytte en anden rådgiver på sagen.

Denne rådgiver fik derfor mandat til at føre de videre forhandlinger om salget af ejendommen, som endte med, at køber 1 fik ejendommen.

Det gøres gældende, at indklagede ikke har arbejdet på at lukke 2 handler. Indklagede må tage kraftig afstand for dette postulat, idet indklagede loyalt har arbejdet for den bedste aftale for sælger. I øvrigt står dette postulat i modstrid med klagerens egne oplysninger om, at indklagede skulle have oplyst overfor klageren, at klageren ville få ejendommen, hvis de bød 5.700.000 kr. Det kan dog oplyses, at indklagede aldrig har givet denne oplysning overfor klagerne. Indklagede orienterede sælger om de forskellige bud på ejendommen. Det er i sidste ende sælger, der bestemmer, hvem der skal købe ejendommen, hvilket også skete i dette tilfælde.

Klagernes fremlæggelse af diverse tro- og loveerklæringer har begrænset bevismæssig værdi. De forskellige personer, der har underskrevet erklæringerne, kan alene bekræfte, at de ikke har hørt, at der blev nævnt noget om at der var indgået en betinget købsaftale. Det betyder ikke, at det ikke blev nævnt overfor klagerne. I øvrigt er der tale om en "standarderklæring", der må formodes at være udarbejdet af klagerne, som klagerne har sendt ud til formentlig forskellige familiemedlemmer, hvilket svækker den bevismæssige værdi.

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.

Ad formaliteten

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler CC ikke har efterlevet god ejendomsmæglerskik overfor hverken klagerne eller sælger, i forbindelse med klagernes ønske om, at erhverve ejendommen [adresse 3], [by 3]. Da klagerne ikke er sælger, og da sælger ikke er medunderskriver af klagen, finder nævnet, at klagerne ikke har den fornødne retlige interesse i denne del af klagen. At sælger på et møde med klagerne den 8. februar 2018 skulle have tilkendegivet, at være enig klagens indhold kan ikke føre til et andet resultat.

Under henvisning til § 52, stk. 3, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven) afviser nævnet, at tage stilling til, hvorvidt den indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med sine forpligtelser i henhold til lovgivningen og god ejendomsmæglerskik overfor sælgerne.

Disciplinærnævnet behandler endvidere ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren jf. § 2, stk. 2, bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Nævnet behandler den del af klagen, der omhandler, hvorvidt indklagede ved sine handlinger og/eller undladelser overfor klagerne har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. Nævnet tager således stilling til om indklagede ejendomsmægler har videregivet klagernes bud til sælgerne, samt om indklagede ejendomsmægler har opfyldt sin oplysningspligt og herunder givet klagerne korrekt oplysninger.

Ad realiteten

Det følger af lovens § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Efter § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Det lægges til grund, at klagerne den 21. januar 2018 telefonisk til indklagede bød 5.600.000 kr. for ejendommen [adresse 3], [by 3] og at sælgerne blev orienteret om budet.

Der er uenighed om, hvorvidt klagerne i løbet af eftermiddagen den 26. januar 2018 telefonisk afgav et nyt bud på ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan tage stilling hertil. Det fremgår imidlertid af sagen, klagerne om aftenen den 26. januar 2018 kl. 20.31 fremkom med budet på 5.795.000 kr., efter at have kontaktet sælgerne direkte. Budet var samtidigt sendt til den ene af sælgerne, hvorfor sælger var orienteret herom.

Nævnet finder på denne baggrund, at indklagede loyalt har videregivet klagerens bud på ejendommen til sælgerne.

Det følger af lovens § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse. Oplysningspligten indebærer bl.a., at ejendomsmægleren skal give oplysninger om ejendommens faktiske og retlige forhold. Der skal endvidere gives oplysninger om alle forhold af betydning for parterne, og som det må antages, at parterne har en væsentlig interesse i, at være gjort bekendt med. Ejendomsmæglerens oplysninger skal bidrage til, at der kan udarbejdes en købsaftale, som på betryggende vis regulerer forholdet mellem parterne.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det bør være naturligt for ejendomsmægleren, samt i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at en potentiel køber oplyses, hvis sælgeren har indgået en betinget købsaftale, senest samtidigt med, at ejendomsmægleren ved/burde vide, at en potentiel køber vil byde på ejendommen, således at sælger modtager købers bedst tænkelige bud.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede oplyste klagerne, at der forelå en allerede underskrevet betinget købsaftale og om indklagede den 26. januar 2018 oplyste klagerne, at der var kommet et nyt bud på ejendommen fra en ny køber, når det rettelig var den betingede køber som ville gøre sin aftale ubetinget.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden.

De af klagerne fremlagte tro- og loveerklæringer kan ikke anses som tilstrækkeligt bevis, idet de fremstår standardiseret og alene kan bekræfte, hvad de erklærende ikke hørte.

Da der foreligger modstridende oplysninger og der ikke er ført tilstrækkeligt bevis for klagers påstande, må nævnet afstå fra at tage stilling til dette klagepunkt.

På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

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