

Den 30. januar 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 456 – 18/03578

Boet efter AA v/BB

mod

Ejendomsmægler DD
[adresse]
[by]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digitalt brev af 11. juni 2018 har AA (herefter klager) indbragt ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke tilstrækkeligt at have oplyst klager om, at køberne af hans ejendom fik dispositionsret før overtagelsesdagen, samt øvrige forhold.

Efter afslutningen af partshøringen afgik klager ved døden. Boet – repræsenteret ved afdødes datter BB (herefter klagers datter) – meddelte efterfølgende, at de ønskede at fastholde klagen.

Sagens omstændigheder:

Den 22. februar 2017 indgik klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [adresse 2], [by 2]. Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget.

Af formidlingsaftalens punkt 4 fremgik bl.a., at ejendommen var værdiansat til 1.100.000 kr., og at klager ikke havde særlige ønsker/forventninger til fastsættelsen af en overtagelsesdag for ejendommen.

Under formidlingsaftalens punkt 6 fremgik bl.a.:

"Betaling ved salg af ejendommen.

Ved salg af ejendommen betales der Udlæg, fotopakke og evt. aftalt ekstra markedsføring betales i takt med, at dokumentationen indhentes og fotopakke/markedsføring bestilles. Ved indgåelse af formidlingsaftale betales således kr. 2.825,- inkl. moms. Resten af vederlaget til mægleren på 34.995 kr. inkl. moms betales først, når boligen er solgt.

I alt kr. 37.820,00

Beløbet forfalder til betaling: Udlæg, fotopakke og evt. aftalt ekstra markedsføring betales i takt med, at dokumentationen indhentes og fotopakke/markedsføring bestilles. Resten af vederlaget til mægleren på 34.995 kr. inkl. moms betales først, når boligen er solgt."

Den 26. november 2017 blev klager af indklagede orienteret om, at køber 1 ikke kunne gennemføre handlen. Indklagede oplyste samtidigt, at hun havde kontaktet køber 2 (herefter blot køberne), for at høre, om de forsat var interesseret.

Af udskrift fra indklagedes teleselskab fremgår det, at indklagede havde en telefonsamtale med klager af 1 minuts varighed. Indklagede har oplyst, at hun i telefonopkaldet orienterede klager om, at køberne ville byde 1.000.000 kr. for ejendommen.

Den 28. november 2018 sendte indklagede en e-mail til køberne hvori indklagede bekræftede at hun ville udarbejde et udkast til købsaftale. Indklagede efterspurgte i den forbindelse en række oplysninger fra køberne, herunder om de ønskede overtagelse 1. marts eller 1. april 2018.

Indklagede har oplyst, at køberne samme dag – via telefon og sms – tilkendegav at de ønskede overtagelse fra 1. april 2018 med dispositionsdag fra 5. marts 2018.

Den 28. november 2017 blev klager indlagt på hospital med en blodprop i hjernen.

Den 29. november 2018 kl. 08.27 sendte klagers datter en mail til indklagede:

"(...) min far - AA, [adresse 2], [by 2] Han blev indlagt igår, han er meget træt og konfus, han kan ikke lige overskue hvis der bliver noget med underskrifter omkring hussalg pt. Har lovet ham at det skal han heller ikke, og sagde jeg ville give dig besked. Skal vi aftale at Jeg giver besked når han er på højkant og hjemme igen?"

Den 29. november 2018 kl. 08.40 svarede indklagede klagers datter via e-mail:

*"(...)
Jeg må indrømme, at det er lidt forvirrende, for i går morges (kl. 07.35) snakkede jeg med dig (din anden søster?) om, at jeg skulle få lukket handelen hurtigst muligt - også så din far komme videre!?"*

Det har jeg selvfølgelig glædeligt meddelt EE og lige nu sidder jeg faktisk lægger hånd på de sidste detaljer til en købsaftale til dem!

*Når jeg har underskrifter fra dem, -antager her sidste på ugen, vil jeg kontakte Jer og så må se hvad status er med din far - jeg syntes i hvert fald ikke jeg kan bekendt, -igen at ringe til dem og sige, at vi må vente.
(...)”*

Den 30. november 2017 sendte indklagede en e-mail til køberne og deres rådgiver. I e-mailen anførte indklagede bl.a., at klager var blevet indlagt og beskrev den nærmere årsag hertil. Indklagede anførte videre, at hun efter aftale med klagers datter skulle forsætte formidlingsarbejdet.

Den 1. december 2017 fremsendte indklagede købsaftalen til købernes underskrift. Klager var sat c.c. på mailen. Klager var forsat indlagt.

Af købsaftalen fremgik det, at kontantprisen var aftalt til 1.000.000 kr.

Af købsaftalens punkt 2 fremgik:

”Ejendommen overtages af køber den 01-04-2018

Disp.ret før tid. Se pkt. 11

Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne samt forsikringsudgifter fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen.

(...)”

Af købsaftalens punkt 11 fremgik bl.a.:

”(...

Dispositionsret før tid:

Det er aftalt, at køber får dispositionsret over ejendommen så snart bestemmelserne i købsaftalens standardvilkår afsnit 2 er opfyldt og accept fra sælger foreligger, -dog seneste den 5. marts 2018.

(...

Forlængelse af tilbudsfrist:

Grundet sælgers indlæggelse på hospitalet fra den 29/11 2017 forlænges tilbudsfristen under pkt. 16 stk. 6 til 14 dage.”

Den 6. december 2017 underskrev køberne købsaftalen.

Forløbet fra den 6. december 2017 til den 18. december 2017 er parterne ikke enige om.

Den 18. december 2017 kl. 09.31 sendte indklagede en e-mail til klagers bankrådgiver FF:

*"Hej FF, hermed den underskrevet købsaftale samt salgsprouvenu.
Jeg krydser fingre for, at det lykkedes for dig (hvis han accepterer, skal han underskrive på side 8).
Og endnu engang tak for du vil hjælpe os!"*

Samme dag kl. 09.50 sendte indklagede en e-mail til køberne og anførte bl.a.:

*"(...)
Jeg har talt med ham her i weekenden, men han var noget "rundt-forvirret" og jeg har derfor vurderet, at det er bedst at både hans døtre samt bankrådgiver kommer med på sagen nu her. Det er aftalt møde i morgen formiddag nede i banken og jeg håber så inderligt, at der kommer en afslutning på denne sag = underskrift retur til Jer.
Jf. den underskrevet købsaftale, så udløber jeres tilbudsfrist den 20/12 2017 (I skrev under den 6/12 og den løber i 14 dage), og måtte vi ikke have fundet en afklaring inden, -altså i løbet af i morgen, kan jeg godt forstå, hvis I vil kigge på andet hus.
I er selvfølgelig også velkomne til at vente og se tiden an (får vi ikke hans underskrift i morgen, vil hans datter sørge værge mål og dermed fuldmagt til salget - for sælge kan jeg forstå han skal).
Jeg skal nok vende tilbage til Jer hurtigst muligt i morgen"*

Den 19. december 2017 sendte klagers bankrådgiver en mail til indklagede med den underskrevne købsaftale.

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en orientering til køber samt dennes bank og rådgiver om, at klager havde underskrevet købsaftalen.

Den 14. februar 2017 kl. 14.24 sendte købernes rådgiver GG en e-mail til indklagede ejendomsmægler. I e-mailen anførte købernes rådgiver bl.a., at hun og køberne havde været forbi klagers ejendom og at klager havde oplyst, at han ikke ville fraflytte før den 1. april 2018 og at det ikke var aftalt, at klager skulle fraflytte tidligere.

Samme dag kl. 15.12 svarede indklagede på købernes rådgivers e-mail. Indklagede anførte bl.a., at hun havde talt med klager og forklaret, at ejendommen var solgt med dispositionsdag fra den 5. marts 2018. Indklagede anførte, at hun løbende ville minde klager om, at han skulle være fraflyttet til dispositionsdagen.

Den 28. februar 2018 sendte indklagede følgende, i en e-mail til købernes og rådgiver:

"Jeg er ked af, at måtte skrive til Jer nu her, men tænker at det er bedst at være på forbedret på den kommende situation.

Jeg har nu de sidste par uger været i dialog med AA omkring jeres dips.ret her den 5/3 2018, hvor AA holder fast i, at han ikke kan være ude til denne dato. Han har fået ny lejlighed pr. 1. april 2018 som er ved at få lavet badeværelse etc.

Jeg har i dag uopfordret kontakten hans datter BB og hun bekræfter desværre, at han slet ikke har pakket og på ingen måde kan være ude til den 5/3 2018.

Som I er bekendt med, så blev AA undervejs syg [diagnose] og det efterfølgende forløb har været yderst uoverskueligt for ham.

Jeg ved godt, at AA selv har underskrevet kontrakten (og da vi startede forhandlingerne op ultimo november, var helt ok med disp.ret den 5/3 og overtagelse den 1/4), men hans efterfølgende blodpropper har bl.a. svækket hans hukommelse. Hans datter fortæller mig i dag, at han på et tidspunkt slet ikke vidste han havde solgt!

Jeg er som sagt ked af denne situation, men håber på jeres forståelse på AA's sygdom, og at vi evt. kan starte en dialog/forhandling op?"

Dispositionsdagen blev efterfølgende, efter mellemkomst af parternes advokater, rykket til den 19. marts 2018.

Den 5. marts 2018 sendte indklagede en længere redegørelse over forløbet til klager og klagers datter. Indklagede afviste, at have et ansvar for, at klager ikke vidste han skulle fraflytte ejendommen pr. 5. marts 2018. Indklagede anførte herudover bl.a.:

"Jeg har undervejs i dette forløb, gjort alt hvad I har bedt mig om, -og der skal bestemt ikke herske nogen tvivl om, at både dig og dine døtre "har været på mig" for at få solgt dit hus! Selv din bankrådgiver mente et salg tjente dig bedst.

Jeg er som sagt oprigtig ked af denne situation for både dig og køber, men at du først kan overtage din lejlighed pr. 1. april beretter dig ikke i, at give mig skylden. Nu har jeg været inde og læse al korrespondance igennem mellem dig, din datter BB, købers rådgiver GG og bankrådgiver og har heldigvis dokumentation på, at du og dine døtre er blevet informeret undervejs og ikke mindst, at I var bekendt med indholdet i købsaftalen."

Senere samme dag besvarede klagers datter indklagedes mail:

"(...)

Der er mange af dine udsagn i den vedhæftede mail~ korrespondance jeg ikke kan genkende at skulle have sagt/gjort, bl.a. har jeg aldrig nogensinde sagt jeg vil søge værgemål for min far, hvor dum har det fra ved jeg ikke. og rigtig mange udsagn vi undre os over.

(...)

Vi er på intet tidspunkt blevet informeret om at DU har aftalt at køber har dispositionsret fra d. 5. marts, var vi blevet informeret om at det var en betingelse ville huset ikke være blevet solgt til dem, FF i banken gennemgik overhovedet ikke købsaftalen med far og mig, han blev vist hvad overskudet var og hvor han skulle skrive.

(...)"

Køberne rejste herefter erstatningskrav mod klager.

Den 11. april 2018 erklærede klagers læge, at klagers hukommelse var læderet, som følge af hans indlæggelse i perioden 28. november 2017 til 6. december 2017.

Den 13. april 2018 sendte klagers advokat HH en mail til klagers bankrådgiver. I forlængelse af erstatningskravet rejst af køberne, udbad advokaten sig en række oplysninger om mødet den 19. december 2017. Advokaten anførte bl.a.:

”(…)

Da købsaftalen er underskrevet af min klient ved et møde med Dem i banken den 19/12 2017, hvori tillige min klients datter BB deltog, har det naturligvis afgørende betydning for det videre forløb af det rejste erstatningskrav, hvad der nærmere blev drøftet på bankmødet. (...) til brug for det videre sagsforløb bede oplyst, hvorledes aftalen imellem Dem og ejendomsmægleren om underskrift af købsaftalen hos Dem kom i stand og herunder årsagen til, at underskrivelsen skulle ske i banken. Endvidere skal jeg bede oplyst, om købsaftalen blev gennemgået på bankmødet og herunder naturligvis særlig, hvorvidt bestemmelsen om tidligere dispositionsdato fra den 5/3 2018 blev berørt.

Såfremt der i øvrigt måtte være fremkommet forhold på bankmødet, der efter Deres opfattelse måtte have betydning for sagen, og herunder naturligvis særlig Deres opfattelse af, hvorvidt min klient ved bankmødet reelt havde forståelse for, at han ved sin underskrift solgte ejendommen med dispositionsdato pr. 5/3 2018.”

Den 23. april 2018 besvarede klagers bankrådgiver advokatens henvendelse:

Over længere tid, før december 2017 har vi løbende drøftet AA's økonomi, specielt efter at ægtefælle er flyttet. Og meget tidligt kunne vi konstatere at AA ikke ville have økonomi til at blive boende på [adresse 2].

Derfor opfordrede vi AA til at sælge og finde en billigere bolig, jo hurtigere jo bedre.

Konkret valgte AA at sætte til salg via CC. Vi bliver kontaktet af DD med oplysning om der foreligger købstilbud, men at AA vægrer sig ved at underskrive købsaftalen. Det er vores opfattelse at AA ikke var i stand til at overskue konsekvenser ved at sælge, specielt når der ikke, på det tidspunkt, lå nogen aftale om anden bolig.

I forbindelse med kontakt fra DD, tilbød vi at tage en drøftelse med AA, og opfordre AA til at underskrive købsaftalen, fra vores side begrundet i at AA ikke fortsat ville have økonomi til at blive boende.

Den 18. december 2017 modtager jeg mail fra CC med købsaftalen, underskrevet af køberne, med besked om, at hvis AA vil, så skal AA underskrive på side 8.

På møde i banken den 19. december 2017, hvor AA's datter, BB også deltager, gennemgår vi endnu engang AA's økonomi, og AA kan godt se, at det er nødvendigt at sælge, og underskriver derfor købsaftale. Vi gennemgår alene den økonomiske del af købsaftale på mødet, og taler i øvrigt om at så skal AA bare finde et nyt sted bo, inden 1. april 2018. Og det mener datteren nok skal lykkedes. Der er jo over 3 måneder til.

Vi sender efterfølgende underskriftssiden/ side 8 til CC.

Sidst i februar bliver jeg så kontaktet af CC/DD, som konkret spørger til om vi gennemgik hele købsaftalen med AA på mødet den 19. december 2017. Til det svarer vi NEJ. Vi gennemgik alene AA's økonomi. På spørgsmål om hvorfor spørgsmålet kommer, får vi så oplyst at det er fordi der i købsaftalen var aftalt en dispositionsret den 5. marts, hvilket vi ikke har bemærket, eller i øvrigt gennemgået med sælger."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager og klagers datter har bl.a. anført, at indklagede ikke har efterlevet sine forpligtelser som ejendomsmægler i forbindelse med salget af klagers ejendom. Indklagede bør derfor helt eller delvist tilbagebetale sit vederlag. Indklagede har arbejdet mere for køber end for klager, til trods for at klager var indklagedes opdragsgiver. Indklagede vejledte bl.a. køberne om at gå til fogedretten.

I forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse blev det aftalt, at klagers svigersøn II skulle være klagers kontaktperson, da klager havde været svært ved at overskue situationen. At indklagede ikke skulle være i besiddelse af klagers svigersøns telefonnummer, kan ikke genkendes. Der har været flere telefonopkald mellem dem. Klagers svigersøn blev dog ikke på noget tidspunkt orienteret om de efterfølgende hændelser.

Da det kom på tale, at køberne ville købe klagers ejendom, blev det af indklagede oplyst, at budet var 1.000.000 kr., altså 100.000 kr. under udbudsprisen. Der blev ikke nævnt noget med en dispositionsdag.

I slutningen af november 2017 blev klager indlagt. I den forbindelse henvendte klagers datter sig til indklagede og bad hende sætte formidlingen af ejendommen i bero. Indklagede imødekom det imidlertid ikke og fortsatte salgsarbejdet. Indklagede udarbejdede købsaftale og fik indhentet underskrift fra køberne.

Efter klagers indlæggelse var hans hukommelse læderet. Dette er dokumenteret ved den fremlagte lægeerklæring. Klager kan ikke genkende, at indklagede skulle have været hjemme ved klager enten den 16. eller 17. december 2017 for at gennemgå købsaftalen, og at indklagede skulle have efterladt en kopi af købsaftalen.

Indklagede kontaktede flere gange klagers datter pr. telefon og pressede på for at købsaftalen skulle underskrives. Det aftalte vederlag for formidlingen var et "solgt eller gratis" vederlag. Man kan mistænke indklagede for, at have presset på for at sikre sig vederlaget.

I et forsøg på at få skabt et overblik over klagers økonomiske situation, blev der arrangeret et møde klagers bankrådgiver, hvor klagers datter også skulle deltage. Dette oplyste klagers datter til indklagede. Indklagede benyttede sig af situationen og fremsendte købsaftalen til klagers bankrådgiver og anførte i mailen, at ejendommen var solgt til 1.000.000 kr. pr. 1. april 2018. Indklagede oplyste dog intet om, at klager, klagers datter og bankrådgiveren skulle være opmærksom på, at der var indsat en dispositionsdag i købsaftalen.

Købsaftalen blev under mødet med bankrådgiveren ikke nærmere gennemgået. Klager blev imidlertid enig med bankrådgiveren om, at det var bedst at sælge, hvorfor klager underskrev købsaftalen.

Havde indklagede oplyst, at købernes bud var 1.000.000 kr. med dispositionsdag den 5. marts 2018 ville tilbuddet være blevet afvist. At det var en betingelse fra købernes side, at de fik disposition over ejendommen den 5. marts 2018 vedkommer ikke nærværende sag.

Indklagede oplyste aldrig klager eller klagers pårørende om den i købsaftalen indsatte dispositionsdag.

Klager er uforstående overfor indklagedes forskellige udsagn om, at klagers datter ville søge om værgemål for klager, hvis ikke han underskrev købsaftalen. Dette er ikke korrekt.

Klager anerkender, at han den 14. februar 2018 afviste at ville fraflytte ejendommen før den 1. april 2018, da det var denne dato som klager var blevet oplyst, at køberne skulle overdrages ejendommen. Af denne grund havde klagerne planlagt, at han kunne overtage sin nye andelsbolig (som skulle gennemgå renovering) samme dag. Det er ikke korrekt, når indklagede anfører, at klager, klagers familie og bankrådgiver skulle være gjort opmærksom på dispositionsdagen. Det var først den 28. februar 2018, at klagers datter blev gjort opmærksom herpå.

Udtalelsen fra købernes rådgiver er ikke relevant for nærværende sag. Købernes rådgiver kan ikke vide hvad indklagede har givet klager af oplysninger.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler DD har bl.a. anført, at hun undervejs i forløbet, udelukkende ageret efter sælgers og dennes pårørendes ønsker og har efterlevet sine forpligtelser som klagers ejendomsmægler og rådgiver.

Det er korrekt, at klagers svigersøn deltog i begyndelsen af samarbejdet, men det har aldrig været aftalt, at indklagede skulle have primær kommunikation med klagers svigersøn. Indklagede er ikke besiddelse af hverken telefonnummer eller mail adresse på klagers svigersøn. Under hele forløbet har indklagede haft rigtig god kommunikation med klager og klagers datter.

Indklagede havde en telefonsamtale den 26. november 2017 med klager, hvor klager blev orienteret om, at køberne ville erhverve ejendommen for 1.000.000 kr. Det blev samtidigt drøftet om klager havde særlige ønsker til overtagelsesdag. Klager oplyste, at han ikke havde særlige ønsker.

Efter at have modtaget mailen fra klagers datter den 29. november 2017, om at sætte salget i bero, blev det aftalt telefonisk mellem indklagede og klagers datter, at salgsarbejdet skulle fortsætte.

Det afvises at indklagede ikke skulle have oplyst klager, klagers pårørende og bankrådgiveren om dispositionsdagen.

Der er klare beviser for, at klager og pårørende var gjort bekendt med indholdet i aftalen både inden, under og efter underskrivelsen af købsaftalen. Klager har da også selv overfor indklagede – i en telefonsamtale den 14. februar 2018 – erkendt at han kendte indholdet i købsaftalen. Endvidere er køber og købers rådgiver af den klare opfattelse, at klager kendte til aftalens indhold. Det fremgår ligeledes af den udtalelse, som er forelagt nævnet fra klagers rådgiver.

I alt seks gange orienterede indklagede om indholdet i købsaftalen. Den 1. december 2017 fik klager tilsendt en kopi af købsaftalen. Den 16. eller 17. december 2017, hvor indklagede gennemgik

købsaftalen med klager hjemme ved klager. Klager virkede dog forvirret, hvorfor at indklagede ikke ville få klagers underskrift på dette tidspunkt, men have klagers datter og bank indover. Indklagede efterlod en kopi af købsaftalen hos klager. Den 18. december 2017 blev klagers bankrådgiver gjort bekendt med aftalens og dens indhold. Den 19. december 2017 blev købsaftalen underskrevet af klager, hvorfor klager burde være bekendt med indholdet. Samme dag modtog klager en kopi af aftalen med alles underskrifter.

Efter købsaftalens underskrift var både klager, hans pårørende og bankrådgiveren meget tilfredse og lettet. Klager havde på dette tidspunkt ikke fundet nogen anden lejlighed men stod højt på ventelisten. Der opstod først problemer vedrørende dispositionsdagen i medio februar 2018, da køberne under en gennemgang af ejendommen erfarerede, at klager først vil fraflytte den 1. april, da klager først kunne overtage sin nye bolig samme dag grundet renovering.

Det var en klar forudsætning for købernes side, at de kun ville købe hvis de kunne få dispositionsret over ejendommen fra den 5. marts 2018, hvilket klager har under hele forløbet.

Det er ikke korrekt, at indklagede i en mail til bankrådgiveren skulle have skrevet, at ejendommen var solgt pr. 1. april. Indklagede påpeger, at det i mailen til bankrådgiveren var anført at; *"hvis han accepter, skal han underskrive på side 8"*.

Det er endvidere ikke korrekt, at indklagede skulle have opfordret køber til at gå i fogedretten. Indklagede har alene beskrevet hvilke procedurer der trådte i kraft, når en sælger misvedligeholdte aftalen. Det bemærkes, at indklagede har forsøgt med fremlægge konkrete forslag til hvordan sagen kunne løses hvis det kom dertil, at købsaftalen blev misligholdt af klager.

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.

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 Ejendomsmæglere, jf. § 52, stk. 1, og stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Nævnet afviser som følge heraf, at tage stilling til om indklagede ejendomsmægler bør tilbagebetale sit vederlag helt eller delvist.

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. Ejendomsmæglerens rådgivning af sælger skal efterleve god ejendomsmæglerskik og gives, hvor omstændighederne tilsiger at der er behov og gives i overensstemmelse med, hvad et berettigede hensyn til sælgers tarv tilsiger.

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

Det lægges til grund for nævnets afgørelse, at indklagede var bekendt med klagers sygdomsforløb, følgevirkningerne heraf i form af læderet hukommelse og at klager ikke havde fundet ny bolig. Nævnet må i sin afgørelse af sagen udelade indklagedes oplysning om, at indklagede den 16. eller 17. december 2017 skulle have gennemgået aftalen med klager hjemme ved klager, i det klager ikke har kunnet anerkende oplysningen.

Af købsaftalen fremgår det, at køberne skulle have dispositionsret, så snart bestemmelserne i købsaftalens standardvilkår afsnit 2 var opfyldt og der forelå accept fra sælger, dog senest den 5. marts 2018. Ved sin underskrift af købsaftalen accepterede klager vilkåret herom. Nævnet finder, at det ikke kan klandres indklagede, at klager valgte at underskrive købsaftalen. Ved at have fremlagt købsaftalen indeholdende oplysningen om dispositionsretten, har indklagede derved overholdt sin oplysningspligt efter lovens § 25.

Der er endvidere ikke grundlag for at fastslå, at indklagede skulle have varetaget købernes interesser fremfor klagers, ved at indsætte dispositionsdagen i købsaftalen.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede – henset til klagers sygdomsforløb og indklagedes viden om, at klager ikke havde fundet ny bolig ved købsaftalens underskrivelse – ud fra et berettiget hensyn til sælgers tarv og som følge af, at omstændighederne tilsagde det, burde have sikret sig, at klager – og i den givne situation klagers pårørende – var gjort opmærksom på, at der i købsaftalen var indsat en byrdefuld dispositionsret, som lå før den aftalte overtagelsesdag. Indklagede burde have gennemgået aftalen med klager og klagers pårørende personligt. Indklagede burde derfor også selv have fulgt sagen til ende og ikke have overladt det endelige underskriftsmøde til klagers bankrådgiver.

Nævnet finder herved, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt det mellem klager og indklagede var aftalt, at klagers svigersøn skulle holdes orienteret som klagers kontaktperson. 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. Nævnet afstår som følge heraf fra at tage stilling hertil.

Indklagede ejendomsmægler har i flere mails til køberne og købernes rådgiver givet oplysninger om klagers indlæggelse og årsagen hertil. Endvidere har indklagede oplyst køberne og købernes rådgiver, at klagers datter agtede at søge om værgemål for klager. Nævnet finder, at det er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler har videregivet personfølsomme og specifikke oplysninger om klagers helbred til køberne. Nævnet finder endvidere, at det ligeledes er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at oplyse køberne, at klagers datter agtede at søge om værgemål for klager. Selvom indklagede ejendomsmægler fik disse oplysninger, tilkom det ikke indklagede at videregive det til køberne.

Samlet finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler DD skal tildeles en advarsel.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar.

Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, tildeles en advarsel. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, 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