

Den 26. marts 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 457 – 18/03666

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsmægler DD
[adresse 1]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digitalt post af 18. juni 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmægler DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 23, 24, 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at efterleve reglerne om at selvindtræde.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde udbudt ejendommen beliggende [adresse 2], [by 2] til salg.

Klagerne var potentielle købere af ejendommen.

Det fremgår af salgsopstillingen, at indklagede ejendomsmægler DD var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Klagerne har anført, at de i november 2017 så ejendommen første gang, da de deltog i et åbent-hus arrangement, hvor indklagede ejendomsmægler CC var til stede.

Den 21. december 2017 fremsendte klagerne et skriftligt bud på ejendommen på 3.400.000 kr., hvilket sælger afviste.

Den 28. februar 2018 fremsendte klagerne et nyt skriftligt bud på ejendommen på 3.700.000 kr.

Den 2. marts 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne, hvori var vedhæftet de nye rapporter og anmodede om svar på hvornår klagerne kunne overtage boligen.

Den 3. marts 2018 fremsendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler CC, hvori de meddelte at de fastholdt deres bud på 3.700.000 kr., og at de ville overtage ejendommen den 1. april 2018 eller 1. maj 2018 alt efter processen med bank, forsikring osv.

Indklagede ejendomsmægler CC fremsendte til klagerne, en købsaftale udarbejdet den 16. marts 2018 til ejendommen med en kontantpris på 3.700.000 kr.

Klagerne underskrev den 18. marts 2018 købsaftalen på ejendommen sammen med ejendomsmægler CC.

Indklagede ejendomsmægler CC kontaktede den 23. marts 2018 klagerne via telefon, hvor hun oplyste, at sælger afviste den fremlagte købsaftale af 16. marts 2018, idet hun havde valgt at gå i en anden retning.

Den 26. marts 2018 fremsendte indklagede ejendomsmægler CC følgende mail til sælger:

"Kære EE.

Tak for snakken sidst ☺

Vi har lavet et udkast til købsaftalen, som er vedhæftet til dig her.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at du tidligere har modtaget nedenstående købstilbud på [adresse 2]:

- *Købstilbud på kr. 3.900.000,- betinget af eget salg (Købsaftale underskrevet af køber)*
- *Købstilbud på kr. 3.700.000,- (Købsaftale underskrevet af køber)*
- *Købstilbud på kr. 4.000.000,- (Købstilbud modtaget via mail)*

Idet vi har egne interesser i købet af [adresse 2], [by 2], kan vi ikke længere repræsentere dig. Vi skal derfor hermed opsige vores formidlingsaftale d.d. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at du ikke er os noget skyldigt – vi frasiger os vores salær, markedsføring samt udlæg 100%.

Vi skal opfordre dig til at søge egen rådgiver, hvilket du jo allerede har gjort.

Jeg har ligeledes sendt vedhæftet udkast til købsaftalen til din advokat.

Vi ser frem til at høre fra dig ☺ "

Den 28. marts 2018 underskrev indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD samt sælger under på en købsaftale, udarbejdet af indklagede d. 26. marts 2018, på ejendommen [adresse 2], [by 2] til en kontantpris på 3.850.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at de i maj 2018 blev opmærksomme på, at ejendomsmægler CC selv havde erhvervet ejendommen med sin partner ejendomsmægler DD. Klagerne har videre anført, at de indklagede har haft pligt til at oplyse klagerne om deres egen personlige og økonomiske interesse i ejendommen på det tidspunkt, hvor denne opstod, hvilket de har undladt. Klagerne bemærker, at ejendommen blev solgt i marts, som var den samme periode, hvor ejendomsmægler CC fremlagde deres endelige bud og købsaftale for sælger.

Klagerne har slutteligt anført, at de finder, at ejendomsmægler CC har misbrugt sin position og insiderviden til at købe ejendommen, som hun flere gange fremviste for klagerne, og endda har bedt dem underskrive købsaftale på. Klagerne bemærker, at ejendommen blev solgt for 3.850.000 kr. til ejendomsmægler CC og partner ejendomsmægler DD.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC og ejendomsmægler DD har bl.a. anført, at de har gjort sig umage for at agere helt korrekt i sagen, idet de bl.a. har drøftet sagen med DE og fulgt deres anvisninger. Desuden har de indklagede anført, at de efter deres overbevisning har overholdt alt relevant lovgivning samt Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske regelsæt, idet de har opsagt formidlingsaftalen, frasagt sig alt vederlag samt opfordret sælger til at finde egen rådgiver.

Indklagede har videre anført, at de i formidlingsperioden har udført de sædvanlige salgsbestræbelser, herunder bl.a. indhentet skriftlige købstilbud fra potentielle købere. Indklagede oplyser, at de løbende har fremlagt alle tilbud for sælger, herunder også købstilbuddene fra klagerne, hvilket de også har beskrevet i mailen til sælger af 26. marts 2018.

I de indklagedes svarskrift af 23. juli 2018 har indklagede om deres interesse i ejendommen bl.a. anført følgende:

"I slutningen af marts måned oplever vi en spirende egeninteresse, da vi muligvis kan se boligen som vores fremtidige hjem. Herefter kontakter vi straks EE (sælger) og oplyser hende om den mulige egeninteresse og at vi derfor ikke længere kan repræsentere hende i forbindelse med salget og derfor må opsige formidlingsaftalen.

Vi oplyser EE, at hun bør søge egen rådgiver og at vi gerne ser, at en anden ejendomsmægler står for det videre forløb. EE oplyser imidlertid, at hun ønsker at lade sig repræsentere af advokat FF fra [advokatfirma] som "hun har god tillid til". Vi aftaler, at den videre dialog skal forgå i overensstemmelse med Advokat FF.

Vores dialog bliver uden unødigt ophold fulgt op af en mail hvor formidlingsaftalen skriftligt opsiges og hvor der for god ordens skyld redegøres for tidligere fremlagte tilbud (Se mail af d. 26 marts 2018)."

Indklagede har endeligt anført, at sælger ikke har valgt at sælge til dem, fordi de har indtaget en speciel position, men fordi sælger har betragtet dem som de mest seriøse købere i den lange salgsperiode. Indklagede kunne desuden tilbyde en særdeles hurtig overtagelse samt et købstilbud uden forbehold andet end det almindelige bankforbehold.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagers klageberettigelse

Klager har i deres egenskab af potentielle købere ikke retlig interesse i, hvorvidt indklagede overfor sælger har overholdt § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal derfor også varetage offentlighedens interesse i at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Henset dertil behandler nævnet klagepunktet.

Ad realiteten

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.

Det fremgår af salgsopstillingen, at indklagede ejendomsmægler DD var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Den ansvarlige ejendomsmægler er som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til § 52.

Indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD er begge indehavere af GG [ejendomsformidlingsvirksomhed] og var begge købere af ejendommen [adresse 2], [by 2].

Indklagede ejendomsmægler CC forestod salget af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler CC kan derfor ifalde et 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 ejendomsmæglerskik.

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.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23, stk. 1, nr. 1-3, at ønsker en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt opsiges formidlingsaftalen, frasige sig ethvert vederlag og oplyse sælger om muligheden for at søge anden bistand.

Indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD opsigde ved mail af 26. marts 2018 formidlingsaftalen, frasagde sig ethvert vederlag og oplyste sælger om muligheden for at søge anden bistand. Ved samme mail fremsendte indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD udkast til købsaftale til sig selv.

Som sagen er oplyst lægger nævnet til grund, at der nødvendigvis må have været overvejelser hos de indklagede om at erhverve ejendommen og pågaaet konkrete drøftelser mellem de indklagede og sælger om de indklagedes overtagelse af ejendommen før indklagedes mail til sælger den 26. marts 2018.

Af bemærkningerne til § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger det:

”Med forslaget videreføres kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt skal opsiges formidlingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig ethvert vederlag, før virksomheden som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal virksomheden skriftligt oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at ejendomsformidlingsvirksomheden ikke længere varetager sælgers, men egne interesser”.

Endvidere fremgår det af bemærkningerne til § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at:

”Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen. Ejendomsformidlingsvirksomheden skal i forbindelse med udtræden af formidlingsopdraget skriftligt oplyse sælger om mulighed for at antage en anden ejendomsmægler til at forestå salget.”

Endvidere fremgår det af bemærkningerne til § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at:

”Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt oplyst sælger om mulighed for at søge anden bistand, kan en person i virksomheden herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejendommen.”

Nævnet finder, at de indklagede ved at opsiges formidlingsaftalen skriftligt i samme mail som fremsendelse af udkast til købsaftale, har handlet i strid med § 23, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Selvindtræde er en så alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at sanktionen bør være en bøde, jf. bl.a. lovbemærkningerne til § 53.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmægler DD har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have orienteret klagerne om deres interesse i selv at overtage ejendommen.

Da begge indklagede er indehavere og i fælleskab har erhvervet ejendommen, pålægges hver en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, pålægges en bøde på 45.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 45.000 kr., 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