

Den 30. januar 2019  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 459 – 18/03757

AA og BB

mod

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

og

Ejendomsformidlingsvirksomhed EE  
[adresse 2]  
[by 2]

afsagt sålydende

## Kendelse

### Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. juni 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EE 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 strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at sælge den ejendom, som klagerne havde tilkendegivet at ville købe.

### Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde udbudt ejendommen beliggende på [adresse 3], [by 3] til salg.

Den 11. februar 2018 fik klagerne fremvist ejendommen første gang.

Den 12. marts 2018 modtog klagerne salgsopstillingen.

I starten af april 2018 afgav klagerne et tilbud om at købe ejendommen til 7.200.000 kr. med overtagelse den 1. januar 2019, hvilket sælger afslog.

Den 18. maj 2018 fik klagerne fremvist ejendommen igen, hvorefter klagerne den 23. maj 2018 afgav et tilbud telefonisk på 7.450.000 kr. På daværende tidspunkt var tilstandsrapporten udløbet, så der blev bestilt en ny.

Den 28. maj 2018 fremsendte indklagede en mail til klagerne sålydende:

*”Sælger har accepteret og jeg har d.d. bestilt nye rapporter.”*

Den 14. juni 2018 modtog indklagede den nye tilstandsrapport, som samme dag blev sendt til klagerne. I tilstandsrapporten var der i forhold til den først udarbejde tilstandsrapport kommet en UN på taget, hvilket indklagede drøftede med klagerne telefonisk den 15. juni 2018.

I juni 2018 blev ejendommen solgt til anden side.

### **Parternes bemærkninger:**

#### Klager

Klagerne har bl.a. anført, at sælger skriftligt har accepteret deres tilbud, hvorfor de er uforstående overfor, at indklagede har ret til at videresælge ejendommen til anden side.

Klagerne er endvidere uforstående overfor, at de ikke blev informeret om risikoen for, at ejendommen i mellemtiden kunne blive solgt til anden side uden mulighed for modbud på noget tidspunkt.

Klagerne modstrider at have tilkendegivet, at de fandt det hensigtsmæssigt med en afklaring i forhold til den nye karakter UN på taget i tilstandsrapporten inden en eventuel endelig handel eller forhandlinger.

#### Indklagede

Indklagede har ved advokat DD bl.a. anført, at klagerne har haft interesse for ejendommen i en længere periode. Klagerne fik af flere omgange fremsendt salgsmateriale og er blevet tilbudt at købe ejendommen betinget, hvilket de har afvist.

Indklagede har endvidere anført, at klagerne ved telefonisk drøftelse d. 15. juni 2018 angående den nye tilstandsrapport tilkendegav, at de fandt det hensigtsmæssigt, at forholdet angående den nye karakter UN på taget skulle afklares inden en eventuel endelig handel eller nye forhandlinger.

I mellemtiden kom der nye interesserede købere til ejendommen, som afgav et tilbud med meget bedre vilkår, som sælger valgte at acceptere uden at få yderligere tilbud fra klager.

Indklagede gør gældende, at hverken klagerne eller sælger på noget tidspunkt har underskrevet en købsaftale. Indklagede mener derfor, at klagerne har været klar over eller burde være klar over, at der aldrig har været indgået en endelig handel med sælger.

Indklagede bestrider derved at have handlet imod god ejendomsmæglerskik.

## **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 ikke den del af klagen, der handler om potentiel erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

### Vedr. indklagede ejendomsmægler CC

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.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19. 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud, hvilket indklagede har handlet i overensstemmelse med. Det er sælgers eget valg, hvilken køber, sælger vælger at indgå aftale med. Det kan ikke lægges indklagede til last, at sælger valgte en anden køber.

Nævnet finder ikke, at der var indgået en endelig handel, idet der endnu ikke var underskrevet en købsaftale indeholdende alle vilkår for handlen. Nævnet bemærker, at det er ejendomsmæglerens pligt at fortsætte salgsarbejdet frem til, at der er indgået endelig handel. Nævnet finder ikke, at en ejendomsmægler i almindelighed har pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til ejendommen, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen.

Nævnet finder ikke, at indklagede i denne sag har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved først at kontakte klagerne, da sælger havde accepteret købstilbuddet fra de andre købere.

Indklagedes ordvalg *"sælger har accepteret (...)"* er misvisende, idet det kunne give klagerne opfattelsen af, at handlen derved var endelig. Ved at have benyttet denne formulering finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler CC har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler CC en advarsel.

### Vedr. indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. Det ses ikke at være tilfældet i nærværende sag, hvorfor nævnet ikke pålægger virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

## **Thi bestemmes**

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE, 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