

Den 30. januar 2019  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 466 – 18/04165

AA

mod

Ejendomsmægler BB  
[adresse]  
[by]

samt

CC og DD (ansatte ikke ejendomsmæglere)

afsagt sålydende

## **Kendelse**

### **Sagens baggrund:**

Ved digitalt brev af 18. juli 2018 har klager AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klager har endvidere indbragt CC og DD, begge ansat ved den indklagede virksomhed.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19, og god ejendomsmægleretik ved ikke at videregive alle klagers købstilbud til boets advokat.

### **Sagens omstændigheder:**

Ejendommen blev udbudt til salg af et dødsbo og boet var repræsenteret ved advokat.

Indklagede ejendomsmægler BB var den ansvarlige ejendomsmægler for formidling af ejendommen beliggende [adresse2], [by 2], jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Som det fremgår af klagen blev ejendommen udbudt til 2.950.000 kr., hvilken pris senere blev justeret til 2.695.000 kr.

Den 28. maj 2018 blev ejendommen fremvist til klager af DD.

Den 29. maj 2018 afgav klager et købstilbud på ejendommen på 2.300.000 kr. pr. mail til DD, hvilket boets arvinger afviste.

Den 6. juni 2018 blev ejendommen igen fremvist til klager af DD. Klager afgav derefter et nyt købstilbud på ejendommen på 2.395.000 kr. betinget af salg af egen bolig samt bankens og advokatens endelige godkendelse. Den 11. juni 2018 kontaktede DD klager telefonisk, hvor hun oplyste, at boets arvinger havde afvist købstilbuddet.

Som sagen er oplyst kontaktede klager boets advokat for at få oplyst, om han havde modtaget klagers købstilbud på ejendommen, hvilket blev afkræftet. Klager kontaktede derefter Jens Markersen, som bad klager genfremsende købstilbuddet til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Den 12. juni 2018 genfremsendte klager købstilbuddet på ejendommen på 2.395.000 kr. til indklagede.

Den 20. juni 2018 fremsendte CC en mail til klager, hvoraf fremgik, at arvingerne havde afvist købstilbuddet fra klager på 2.395.000 kr.

Ejendommen blev solgt til anden side for 2.600.000 kr. med overtagelse den 15. juli 2018.

### **Parternes bemærkninger:**

#### Klager

Klager har bl.a. anført, at han den 25. maj 2018 opdagede, at prisen på ejendommen var sat ned til 2.695.000 kr., hvorefter de samme dag rekvirerede salgsmateriale på ejendommen.

Den 28. maj 2018 fik klager fremvist ejendommen, hvorefter klager den 29. maj 2018 fremsendte et købstilbud på ejendommen på 2.300.000 kr., idet han tog højde for, at der skulle lægges nyt gulv og gulvvarme samt skiftes vinduer. Dette købstilbud blev afvist af boets arvinger. Klager har angivet, at DD blot angav som begrundelse, at buddet skulle højere op.

Den 6. juni 2018 fik klager igen fremvist ejendommen – denne gang med en tømrer, hvorefter klager samme dag fremsendte et forhøjet købstilbud på 2.395.000 kr. Den 11. juni 2018 kontaktede DD klager telefonisk og oplyste, at arvingerne til boet afviste købstilbuddet, men at de var velkomne til at byde højere. Klager har angivet, at DD oplyste, at arvingerne tidligere havde afvist et købstilbud på 2.595.000 kr.

Klager har oplyst, at han selv kontaktede den advokat, der repræsenterede boet for at få oplyst, om de havde modtaget de købstilbud, som klager havde fremsendt, hvilket blev afkræftet.

Klager kontaktede derefter CC for at få en forklaring på ovenstående, hvorefter CC bad klager om at fremsende købstilbuddene til ejendomsformidlingsvirksomhedens mail igen.

Den 12. juni 2018 genfremsendte klager deres købstilbud på 2.395.000 kr. til indklagede, hvilket CC telefonisk bekræftede modtagelsen på.

Den 20. juni 2018 modtog klager en mail fra CC, der oplyste, at arvingerne beklageligvis havde afvist klagers købstilbud.

Klager finder det problematisk, at hans købstilbud af 29. maj 2018 og 6. juni 2018 ikke er blevet fremsendt til boets advokat, idet klager blev informeret herom af indklagede. Klager finder det besynderligt, at indklagede ikke tidligere blot informerede ham om, at budet var for lavt og det derfor ikke ville tages i betragtning.

Klager har slutteligt anført, at indklagedes sagsbehandling har været kritisabel og uetisk. Klager mener, at indklagede har forsøgt at presse ham op i pris ved ikke at informere om minimumsprisen på ejendommen.

Ejendommen blev solgt til anden side. Klager mener, at indklagedes håndtering af sagen har trukket klagers forhandling unødigt ud og derved har forringet hans chancer for at erhverve ejendommen.

### Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. oplyst, at han overordnet er enig i klagers fremstilling af hændelsesforløbet omkring klagers interesse for ejendommen.

Indklagede har anført, at ejendomsformidlingsvirksomheden gennem hele salgsprocessen har været i dialog med boets advokat omkring aktivitetsniveauet for ejendommen, prisforhandling, prisjustering mv.

Indklagede har oplyst, at boets advokat tidligt i salgsforløbet havde indikeret hvilken salgspris boet som minimum kunne acceptere, hvorfor klagers købstilbud på 2.395.000 kr. i første omgang ikke blev præsenteret for advokaten.

Indklagede har anført, at deres praksis er, at alle tilbud, der indkommer på ejendommen, under normale omstændigheder vil blive fremsendt til sælger, medmindre sælger på forhånd har tilkendegivet, at der er en minimumspris for ejendommen, der indebærer, at tilbud under den pris på forhånd afvises. Indklagede bemærker, at de fra sælgers repræsentant havde fuldmagt til at afvise tilbud under den mindstepris, som boet har fastsat for ejendommen, hvilket forklarer, at tilbuddet blev afvist uden at boet konkret har modtaget tilbuddet.

Indklagede har slutteligt anført, at han ikke mener at have tilsidesat sine forpligtelser i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. og 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.

### Ad formaliteten

*Vedr. CC og DD*

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. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da CC og DD ikke er godkendte ejendomsmæglere kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over dem.

### Ad realiteten

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

Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens handlinger er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

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 følger af formidlingsbekendtgørelsen § 19, 1. pkt., at ejendomsmægleren straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Indklagede har erkendt, at klagers købstilbud på ejendommen på 2.395.000 kr. i første omgang ikke blev fremlagt.

Den omstændighed, at boets advokat havde indikeret, hvilken salgspris boet som minimum kunne acceptere, medfører ikke, at indklagede ikke skulle forelægge ethvert købstilbud for sælger.

Nævnet finder således, at indklagede ved ikke at videregive alle klagers købstilbud, har handlet i strid med § 19, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, BB, en advarsel.

**Thi bestemmes**

Klagen over CC og DD afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, tildeles en advarsel, 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