

Den 25. juni 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 468 – 18/04473

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[vej 1]

[by 1]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR xx xx xx xx)

[vej 2]

[by 2]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 10. august 2018 har AA, på vegne af sig selv og DD, indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 § 24, i lov om formidling af fast ejendom m.v., § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at klager ønskede at købe en ejendom i en haveforening, der var udbudt som byggegrund.

Sagens omstændigheder:

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC ApS formidlede salget af en ejendom solgt til nedrivning beliggende [vej 3], [by 2].

Klager var sammen med DD interesseret i at erhverve ejendommen.

Det fremgår af en salgsopstilling dateret den 29. juli 2018, at indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Af salgsopstillingen fremgik det videre, at ejendommen var udbudt som en byggegrund, idet huset på grunden var sat til nedrivning. Den udbudte konstantpris var 2.500.000 kr.

Den 1. og 8. juli 2018 blev der afholdt åbent hus. Klager deltog sammen med DD ved begge åbne huse.

Den 15. juli 2018 fremsendte klager et udfyldt køberoplysningsskema, hvoraf det fremgik, at klager sammen med DD bød 2.500.000 kr. med overtagelse 1. oktober 2018 eller tidligere. Herudover fremgik det bl.a.:

"Forbehold for Bank / advokatens godkendelse i sin helhed.

Der er forbehold for bankens endelige godkendelse som vedrører salg og endelig udbetaling af købssummen for nuværende bolig: [vej 4], samt advokatens endelige godkendelse."

Senere samme dag sendte klager en opfølgende mail til køberoplysningsskemaet:

"Glemte at skrive, at da bankens forbehold bygger på at vi får huset solgt, vil vi gerne tilbyde sælger at betale haveleje fra d.1/10 (evt tidligere) hvis huset ikke er solgt på dette tidspunkt, for at sikre at de ikke har unødvendige udgifter og så lægge købssummen så snart huset er solgt. Vi kan evt også lægge er forskud på pengene som sikkerhed."

Den 23. juli 2018 sendte klager en e-mail til indklagede, hvori det anførtes:

"Jvf. Min telefonsvare besked torsdag d.19/7 er her vores bud på skrift. Vi har prøvet at få fat på dig telefonisk af flere omgange men uden held.

Vi er meget glade for grunden og vil derfor gerne give det højere bud på:

2.600.000 kr.

Med overtagelse pr. 1 September.

Forbehold:

Underskrevet købsaftale på salg af vores nuværende bolig ([vej4]) - hermed frigives købssummen. Vi håber på et hurtigt salg, men vi tilbyder dog at betale havelejen pr. 1/9/2018 - indtil købssummen er lagt."

Indklagede svarede samme dag:

"Jeg overbragt jeres bud til sælger før weekenden. Han er ikke vendt tilbage i dag på nogen tilbud. Håber at få ham til møde i morgen

(...)

Ps hvis i ringer til mig skal i ligge besked med tlf. Nr. så jeg kan vende tilbage idet jeg har ca. 10 opkald i timen"

Den 26. juli 2018 kl. 13.17 sendte klager en e-mail til indklagede, hvori det anførtes:

"Vi ville høre om der var noget nyt i sagen vedrørende vores tilbud til sælger.

Ville det være en idé at få udformet en Købskontrakt til sælger - som du tidligere har skrevet - såfremt de ønsker at slå til?

Vi er klar i forhold til at gå videre i processen med vores tilbud og har cc'et EE som er vores advokat for det eventuelle køb."

Samme dag kl. 13.23 svarede indklagede på klagers mail:

"Sælger (FF) har fået jeres bud og øvrige bud og jeg forventer at jeg får besked senest i morgen, hvad han vælger. Beklaget, men sælger har fået en del forskellige muligheder at vælge i mellem."

Klokken 15.53 sendte klager en opfølgende mail:

"Er der kommet nye bud ind efter mandag aften?"

Det følger af en mail fremlagt af indklagede, at sælgeren af huset ved en mail af 26. juli 2018 bekræftede en aftale om at acceptere et købstilbud fra en anden interesseret køber på 2.600.000 kr. med overtagelse den 1. november 2018.

Den 2. august 2018 klokken 13.34 sendte indklagede en e-mail til klager:

"Sælger GG og FF har valgt at sælge på overbud uden forbehold til anden side, beklager alt jeres arbejde med at kunne købe ejendommen.

Skulle jeg få lign til salg så kontakter jeg jer snarest.

(...)"

Samme dag kl. 13.55 svarede DD indklagede:

"Vi vil gerne sige lige ud, at vi synes at dette har forløb og proces har været under al kritik - og noget at det mest uprofessionelle vi længe har været med til - udblevet information og manglede fremsendelse af købsaftale som ellers aftalt, til direkte misinformation om salg af grunden fra din side - som viste sig ikke engang at være underskrevet! Til orientering, har vi derfor valgt at sende en orientering omkring vores forløb til relevante parter. Bl.a Ejendomsmæglernævnet og [haveforening] bestyrelse."

Samme dag kl. 14.20 sendte indklagede en mail til klager og DD:

"I har bedt om en købsaftale med forbehold for salg af egen ejendom (dette var ikke interessant for sælger idet der var flere købere uden forbehold), hvilket jeg har orienteret sælger om og jeg har svaret AA, så jeg kan ikke forstå dig helt, dog forstår jeg godt din skuffelse over det ikke blev jer der er blevet køberen.

Kopi af mit svar til AA;

[... indklagedes mail til klager af 26. juli 2018 kl. 13.23...]

Han har valgt at sælge til en køber uden forbehold, med hans ønsker overtagelse dato, hvilket jeg håber I kan forstå, derfor har ikke kunne komme foran flere andre købere.

I er meget velkomne til at komme til et møde på mit kontor, så I kan få vendt begge sider af denne handel og ikke kun jeres.

Ps; Der er jo flere skuffede køber på denne handel, hvor jeg dog vil prøve og være behjælpelig med at finde alternative muligheder.

Du/I er altid velkommen til at kontakte mig pr mail , telefon eller komme til et møde med mig personligt

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at misinformere, undlade at kommunikere, bryde løfter og forfordele købere.

Ved fremvisningen af ejendommen den 1. juli 2018 blev det meddelte indklagede, at klager og DD var interesserede i at købe ejendommen, men at det først skulle godkendes med banken. Indklagede bad klager og DD om at skynde sig, og indklagede ville derefter udarbejde en købsaftale så snart der var ok fra banken. Ved fremvisningen den 8. juli 2018 dukkede indklagede aldrig op ved ejendommen. Indklagede brugte tiden ved andre ejendomme i Haveforeningen, som var til salg. Klager og DD fangede indklagede på vej ud af haveforeningen, hvor han ikke havde tid.

Efter at banken havde sagt ok til handlen sendte klager køberoplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftale, som indklagede lovede at sende om søndagen. Indklagede fremsendte dog ingen købsaftale. Dagen efter den 16. juli 2018 (mandag) kontaktedes indklagede, der undskyldte den manglende fremsendelse af købsaftale med ferie/travlhed. Indklagede lovede samtidigt at have en købsaftale klar til om tirsdagen. Tirsdag den 17. juli 2018 fremsendte indklagede igen ingen købsaftale.

Torsdag den 19. juli 2018 kontaktede indklagede klager pr. telefon og oplyste, at ejendommen var solgt til anden køber, der havde budt højere og uden forbehold. Det var yderst besynderligt, taget i betragtning, at indklagede havde holdt klager hen. Indklagede har intet kommunikeret trods klagers forsøg på at kontakte indklagede. Indklagede har heller ikke spurgt efter et højere bud, hvilket klager var villig til at gå med til. Derfor indtaltes der et højere bud på indklagedes telefonsvarer samme dag. Indklagede vendte dog aldrig tilbage på dette bud.

Den 23. juli 2018 tog klagerne direkte kontakt til sælgeren, der kunne oplyse, at han kun havde modtaget det første bud men ikke det andet. Sælgeren oplyste herudover, at ejendommen ikke var solgt. Sælgeren bad om, at alle bud blev rettet til ejendomsmægleren. Klager sendte derfor et nyt bud til indklagede, som kort efter svarede, at han ville sende buddet videre til sælgeren. Vel og mærke på den ejendom, som indklagede tidligere havde oplyst var solgt til anden side. Det er direkte misvisende at indklagede har oplyst, at ejendommen var solgt.

Indklagede har i sine bemærkninger til nævnet oplyst, at han den 24. juli 2018 telefonisk modtog et bud på 2.600.000 kr. Dette bud var det samme som klagers, men med en senere overtagelsesdato. Hvordan ved denne køber, at der er blevet budt over? Dette er samme køber som har underskrevet

købsaftale den 19. juli 2018. Hvis denne køber bliver informeret om overbud, hvordan kan det så være klager ikke er blevet informeret om overbud når det er sket?

Indklagede har tilbageholdt klagers bud 2 overfor sælger. Det er klagers fornemmelse, at den senere køber er blevet givet mulighed for at overbyde. Efter hvert bud er der gået en lang periode, hvor indklagede ikke har kommunikeret. Samtidigt fremsendte indklagede aldrig en købsaftale som lovet, mens de senere købere har udfyldt to. Det er klagers fornemmelse, at indklagede har haft egne interesser i salget.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og har bl.a. anført, at der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det afvises, at indklagede skulle have haft egen interesse i valget af køber.

Det bemærkes indledningsvis, at klager kun kunne indgå en købsaftale betinget af eget salg. Klager var således ikke i stand til at indgå en endelig købsaftale med sælger på baggrund af egne forbehold. Klager var – på det tidspunkt indklagede mødte klager – ikke påbegyndt et salg af egen ejendom. Under forløbet var klager underrettet om, at sælger ikke ønskede at indgå en købsaftale, hvor købet var betinget af eget salg. Sælger er dog løbene blevet forelagt samtlige bud pr. telefon og mail, som der er kommet på ejendommen.

Klager var oplyst under forløbet af indklagede ejendomsmægler og af sælger i forbindelse med, at klager rettede henvendelse til sælger uden om indklagede, at sælger ikke ønskede at sælge med forbehold. Det skal oplyses, at der var 6-8 interesserede købere af ejendommen. Langt de fleste var dog med forbehold for eget salg eller godkendelse hos [realkreditinstitut], hvor køberne skulle komme med et byggeprojekt. Ingen af disse købere har fået udleveret en betinget købsaftale.

Vedrørende det åbne hus på ejendommen den 1. juli 2018, er det korrekt, at de købere, som ville købe ejendommen uden bankforbehold, ville få udleveret en købsaftale. På dette tidspunkt var klager overbevist om at kunne gennemføre købet uden forbehold for eget salg.

Ved det åbne hus den 8. juli 2018 blev der tillige afholdt åbent hus i [ejendom 1], der ligger 20 meter fra den i sagen omhandlende ejendom ([ejendom 2]). Indklagede stod placeret på vejen foran [ejendom 1] og senere foran [ejendom 2]. Da klager dukkede op, havde indklagede desværre ikke mere tid, hvorfor klager blev bedt om at rette henvendelse dagen efter.

Den 13. juli 2018 oplyser klager, at de kun kan indgå en aftale betinget af eget salg.

Den 16. juli oplyses klager, at der er ca. 6-8 købere, der ønsker at købe ejendommen, heraf flere som bor i foreningen, men at de også skal have afklaret, om de kan købe uden forbehold samt godkendes af [realkreditinstitut] som er eneste realkreditinstitut, der tilbyder realkreditlån i denne forening. Sælger er informeret og bekendt med, at 4 lokale fra haveforening ønsker at købe ejendommen. Sælger ønsker derfor ikke for nuværende, at indgå betingede købsaftaler pga. den store interesse for ejendommen.

Indklagede er ikke enig med klager i dennes gengivelse af hændelserne i perioden 17. til 19. juli 2018. Det er endvidere ikke korrekt, at indklagede skulle have holdt klager hen.

Den 24. juli 2018 indkom der via telefonen et overbud på 2.600.000 kr. uden forbehold. Dette blev accepteret af sælger via e-mail den 26. juli 2018. Det er helt tilfældigt, at den senere køber og klager begge byder 2.600.000 kr. for ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge § 24, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., 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.

Efter § 19, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Det følger af sagen, at klager sammen med DD bød 2.500.000 kr. for ejendommen og senere hævede budet til 2.600.000 kr. Begge købstilbud var betinget af salg af klagers ejendom. Det følger videre af sagen, at der var flere interesserede købere, og at sælgeren ikke ønskede at indgå en betinget handel.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at indklagede skulle have handlet i strid med sine forpligtelser. Klagers betingede bud er blevet forelagt sælger, som imidlertid ikke ønskede at indgå købsaftale. En ejendomsmægler er ikke forpligtet til at kontakte potentielle købere med opfordring om at fremkomme med højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave, at sørge for at sælger får solgt sin ejendom, på de vilkår sælger ønsker. Det er samtidigt alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til og det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have en personlig interesse i salget af ejendommen.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til klagepunkter, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Som sagen er oplyst, må nævnet afvise at tage stilling til, om indklagede den 19. juli 2018 skulle have oplyst klagerne, at ejendommen var solgt og om indklagede skulle have lovet klager at udlevere en købsaftale.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor at klagen ikke tages til følge. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

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 indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS (CVR xx xx xx xx), 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