

Den 13. november 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 494 – 19/04240

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR XX XX XX XX)
og
CC (ansat ikke ejendomsmægler)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 14. maj 2019 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klager har endvidere indbragt daglig leder CC, ansat ved den indklagede virksomhed.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 23, 24, 25 og 26, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at efterleve reglerne om at selvindtræde samt at overtræde dobbeltrepræsentationsforbuddet.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen) udbudt til salg. Klager var potentiel køber af ejendommen. Ejendomsmægler BB er indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden. CC var ansat som daglig leder i virksomheden.

Den 3. juli 2018 indgik daglig leder, CC, aftale om, at det var indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, der skulle varetage salget af fritidshuset. Sælger af ejendommen var boet efter FF ved GG.

Den 11. juli 2018 blev ejendommen annonceret på Boligsiden til 1.150.000 kr.

Den 21. juli 2018 fremviste daglig leder, CC, ejendommen til klager.

Den 24. juli 2018 fremsendte daglig leder, CC, en mail til klager med svar på nogle spørgsmål, som var blevet noteret til fremvisningen.

Den 25. juli 2018 mødtes klager med daglig leder, CC, på hans kontor.

Den 25. juli 2018 kl. 13.06 fremsendte klager en mail til daglig leder, CC:

*"Tak for mødet i formiddags. ...
En skam vi begge ser os nødsaget til at parkere vores interesse – indtil videre.
I så fald (som vi aftalte) der popper nyt op på nævnte "sag" hører vi fra dig."*

Den 26. juli 2018 fremsendte daglig leder, CC, en mail til klager:

*"Jeg takker for interessen og jeres bud på 950.000,- kr, som jeg efterfølgende også har overbragt til sælger.
Jeg har endnu en gang "trykprøvet" sælger og hun/de fastholder deres forventning om det udfærdigede salgsprovenu med udgangspunkt i en salgspris på 1.150.000,- kr.
Skulle dette ændre sig væsentligt, vil jeg tillade mig at kontakte jer."*

Den 13. august 2018 modtog indklagede en forespørgsel fra en anden potentiel køber, som bød 1.000.000 kr.

Den 14. august 2018 skrev sælger en mail til daglig leder, CC:

*"Jeg er villig til at gå ned på 1,1 mil så jeg får 1.025.000 i hånden + udlæg for rapporter – den forsikring jeg skal tegne med køber.
Kan ikke træffes de næste par timer, slår den på lydløs og skal nok kigge en gang imellem når jeg har mulighed."*

Den 15. august 2018 fremsendte daglig leder, CC, en mail til sælger:

*"Først tak for behagelig telefonsamtale, og jeg kvitterer samtidig for vort fælles ønske om HELT rene linjer, som jeg bifalder.
Hermed vedhæftet udkast til opsigelse af nuværende formidlingsaftale og et nyt salgsbudget udfærdiget efter aftale med henblik på vores køb af [adresse 1], [by 1].*

Dette nye salgsbudget vil som det forrige fra den ophørende formidlingsaftale, give et provenu på over 1.000.000,- kr., når alle sælgers udgifter er fratrasket i forbindelsen med handlen af [adresse 1], [by 1].

Da det for nuværende ikke er afgjort om køber vil tegne ejerskifteforsikring, er denne post medtaget som udgift, hvilket vil påvirke det endelige beløb, men det vedhæftede salgsbudget indeholder foreløbig den anslåede ½ udgift til denne."

Den 15. august 2018 blev der mellem sælger og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed underskrevet et tillæg til formidlingsaftalen, hvor det af pkt. 3 fremgår:

*"Ændring til formidlingsaftalen/forlængelse af formidlingsaftalen indgået mellem parterne den 03.07.2018. Formidlingsaftalen af d. 03.07.2018 opsiges hermed da en ansat (og/eller), nærtstående til ejendomsmæglervirksomheden ønsker at købe ejendommen.
Såfremt handlen gennemføres skal sælger betale kr. 4.000 + moms til ejendomsmæglervirksomheden for fotografering og udlæg til annoncering. Købsaftalen laves uden beregning.
Det indskræpes at sælger er rådet til at lade sig repræsentere af en anden ejendomsmægler."*

Den 17. august 2018 blev der mellem sælger og daglig leder CC samt hustru indgået købsaftale om køb af ejendommen til en kontantpris på 1.030.000 kr. Købsaftalen blev udarbejdet af den indkla-

gede ejendomsformidlingsvirksomhed. Det fremgår af købsaftalen, at CC og hustru havde antaget advokatfirmaet DD til at være deres rådgiver.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han fik fremvist ejendommen med sin hustru, hvorefter de afgav skriftligt bud, som blev bekræftet ved mail.

Tillige afholdte klager et personligt møde med daglig leder CC den 25. juli 2018 på indklagedes kontor. På dette møde tilkendegav han at have været i dialog med sælger. Daglig leder CC fortalte ved dette møde, at enken ved telefonisk samtale med indklagede havde tilkendegivet at ejendommen blev tilbagetrukket, idet en af hendes sønner ønskede at købe sommerhuset. Ejendommen er ikke blevet tilbagetrukket alligevel, hvilket klager ikke er orienteret om. Efter mødet den 25. juli 2018 har klager ikke efterfølgende modtaget informationer fra daglig leder CC til trods for, at klager tilkendegav, at han vil høre nyt, såfremt der var det i sagen.

I april 2019 konstaterede klager, at daglig leder CC og hans hustru pr. august 2018 blev tilskødet ejendommen.

Indklagede

Indklagede har ved indehaver og ejendomsmægler BB bl.a. anført, at klager fik fremvist ejendommen den 21. juli 2018.

Den 24. juli 2018 vendte daglig leder CC tilbage til klager på mail vedr. nogle praktiske svar fra Næstved Kommune.

Den 25. juli 2018 bød klager af flere omgange og endte med 950.000 kr. ved møde mellem klager og daglig leder CC. Daglig leder CC afviste budet, da sælger vil have et provenu på minimum 1.025.000 kr. efter omkostningerne er betalt. Hvis provenuet ikke kunne realiseres, vil enkens søn købe ejendommen.

Den 25. og 26. juli 2018 meddelte klager, at interessen blev parkeret, men såfremt sælger kom på andre tanker, skulle daglig leder CC sige til.

Den 13. august 2018 modtog indklagede en forespørgsel fra en anden kunde vedrørende sælgers interesse i at gå ned i pris til 1.000.000 kr.

Den 14. august 2018 afviste sælger interessen på 1.000.000 kr., og gentog at hun minimum ønskede et provenu på 1.025.000 kr. efter omkostninger.

Den 15. august 2018 blev formidlingsaftalen opsagt, idet daglig leder CC og hans hustru blev interesseret i ejendommen, og indklagede ikke ønskede en interessekonflikt.

Den 17. august 2018 blev der indgået købsaftale mellem sælger og daglig leder CC samt hustru.

Indklagede mener, at retningslinjer og de etiske regler blev overholdt, og har bl.a. påpeget at de opsagde aftalen med sælger, da daglig leder CC blev interesseret i ejendommen. Sælger blev opfor-

dret til at søge rådgivning hos anden ejendomsmægler. Købsaftalen blev indgået to dage efter opsigelsen af formidlingsaftalen og salgsprisen var over de bud, der ellers var indkommet. Indklagede har varetaget sælgers rolle, som opnåede et provenu, der oversteg hendes ønske.

Indklagede afviser at have handlet forkert, da de mener, at alle punkter i lov om formidling af fast ejendom mv. § 23 er opfyldt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagers klageberettigelse

Klager har i egenskab af potentiel køber ikke retlig interesse i, hvorvidt indklagede overfor sælger har overholdt reglerne om selvindtræde og dobbeltrepræsentation jf. §§ 23 og 26 i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

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

Vedr. CC

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 ejendomsmægleriskik 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 daglig leder CC ikke er godkendt ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleriskik. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Det følger af lovens § 23, stk. 1, nr. 1-3, at hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.

Af lovbemærkningerne til § 23, stk. 1, (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 31) følger det:

"(...) Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart det står klart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen. (...) Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden ejendomsmægler til at forestå salget. I en situation, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden er udtrådt af handelen, sådan at en person i virksomheden selv kan byde på ejen-

dommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver.(...)” [Nævnets understregning]

Af lovbemærkningerne til § 23, stk. 1, følger det videre:

”(...) Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasisigelse 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.”

Lovens § 23, stk. 1 er en videreførelse af § 15, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010 om omsætning af fast ejendom, dog således at bestemmelsen er udvidet til ikke kun at omfatte ejendomsmægleren, men hele ejendomsformidlingsvirksomheden m.v. § 15, stk. 3, i lov om omsætning af fast ejendom blev indført ved lov nr. 453 af 22. maj 2006. Af bemærkningerne i lovforslaget (LSF 118 2005/1) fremgår følgende af afsnit ”2.2.3 Præcisering af reglerne om mæglerens udtræden som formidler i en ejendomshandel”:

”Det foreslås, at en formidler, der ønsker at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsig formidlingsaftalen med sælger, frasisige sig sit vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden rådgiver. Først når disse dokumentationskrav er opfyldt, kan formidlerens udtræden anses for sket, og først herefter kan den tidligere formidler på lige fod med andre potentielle købere afgive bud på ejendommen uden at komme i konflikt med loven. Ejendomsformidlerens manglende efterlevelse af disse krav vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemsikuelighed ved ejendomshandel.” [Nævnets understregning]

I mailen af 15. august 2018 fra CC til sælger anføres bl.a.:

”Først tak for behagelig telefonsamtale, og jeg kvitterer samtidig for vort fælles ønske om HELT rene linjer, som jeg bifalder.(...)”

På denne baggrund lægger nævnet til grund, at der nødvendigvis må have været overvejelser hos CC om erhvervelse af ejendommen, og at der må have pågået konkrete drøftelser mellem CC og sælgeren om CCs overtagelse af ejendommen, inden sælger modtog den skriftlige opsigelse af formidlingsaftalen i mail af 15. august 2019.

Opsigelsen af formidlingsaftale blev underskrevet af sælgeren den 15. august 2018, hvorefter formidlingsaftalen af 3. juli 2018 var opsagt. Af opsigelsen fremgår det, at sælger ved handlens gennemførelse skulle betale indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed 4000 kr. + moms for fotografering og udlæg til annoncering. Endvidere blev sælger opfordret til at søge anden rådgiver. Herudover fremgik det, at købsaftalen ville blive udarbejdet uden beregning.

I mailen af 15. august 2018 anføres herudover:

”(...) Hermed vedhæftet udkast til opsigelse af nuværende formidlingsaftale og et nyt salgsbudget udfærdiget efter aftale med henblik på vores køb af [adresse 1], [by 1] (...)”

Det fremgår således af mailen, at der var vedhæftet et udkast til opsigelse af formidlingsaftalen samt

et opdateret salgsbudget, udfærdiget på baggrund af det beløb som CC tilbød sælgeren for erhvervelsen af ejendommen. Buddet på ejendommen er således senest afgivet samtidigt med fremsendelsen af opsigelsen.

På denne baggrund finder nævnet, at lovens § 23, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Da CC ikke er godkendt ejendomsmægler, kan han ikke pålægges et disciplinært ansvar herfor. Det følger direkte af ordlyden i bestemmelsen samt af lovbemærkningerne til § 23, at det er ejendomsformidlingsvirksomheden, der har ansvaret for at opsigelsen af formidlingsaftalen sker korrekt. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ifalder derfor et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 23, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik.

Af lovens § 26, stk. 1, følger at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Efter lovens § 26, stk. 2, følger at § 26, stk. 1, gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden. I nærværende sag har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed efter formidlingsaftalens opsigelse udarbejdet købsaftalen mellem parterne. Når en formidlingsaftale opsiges som følge af en ejers, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønske om at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge jf. lovens § 23, skal virksomheden efterfølgende afstå fra yderligere at deltage i handlens gennemførelse og eventuelle efterfølgende berigtigelse. Ved at have forestået udarbejdelsen af købsaftalen har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skabt en situation, hvor der med rette kan stilles spørgsmålstegn ved, om virksomheden reelt var udtrådt handlen. Nævnet finder derfor, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har overtrådt lovens § 26 ved at udarbejde købsaftalen. Det forhold, at CC og hustru havde antaget egen selvstændig rådgiver kan ikke føre til et andet resultat.

Ved at have overtrådt lovens §§ 23, stk. 1, og 26, stk. 1, har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder, at overtrædelsen skal sanktioneres med en bøde.

Det følger af lovbemærkningerne til lovens § 53, at:

”(...) Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 24, forbuddet i § 26 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 23) (...)”

Bøden fastsættes herefter til 100.000 kr. Ved bødefastsættelsen har nævnet foruden det i bemærkningerne anførte lagt vægt på, at det er tale om en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Vedrørende indklagede ejendomsmægler BB finder nævnet ikke anledning til at pålægge hende et personligt ansvar for de ovenfor konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik, hvorfor hun frifindes.

Thi bestemmes

Klagen over CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S (CVR XX XX XX XX), pålægges en bøde på 100.000 kr., 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