

Den 9. oktober 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 498 – 19/05358

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed EE (CVR xx xx xx xx)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digital post af 2. juli 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomhed 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, § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med sælgers orientering om de afgivne købstilbud på ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [Vej], [By] udbudt til salg.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagerne var potentielle købere af ejendommen.

Den 22. juni 2018 fik den endelige køber fremvist ejendommen første gang, men var ikke interesseret i at købe, idet han skulle have solgt sit eget hus først.

Den 1. april 2019 blev udbudsprisen på ejendommen reduceret til 1.295.000 kr.

Den 15. april 2019 afgav den endelige køber af ejendommen et mundtligt købstilbud på 1.250.000 kr. Herefter blev der rekvireret rapporter til ejendommen.

Den 20. april 2019 fik klagerne fremvist ejendommen af ejendomsmægler DD i forbindelse med et åbent hus arrangement. Den endelige køber af ejendommen fik også fremvist ejendommen samme dag.

Den 22. april 2019 fremsendte klagerne følgende mail til ejendomsmægler DD:

”Kære DD

Tak for behagelig fremvisning af sommerbolig, [Vej], [By] 20. april 2019.

Efter nogen overvejelse, har vi besluttet at byde på huset:

- *Kontantbud: DKK 1.250.000*
- *Overtagelse: 01.05.2019*

Nedslag i forhold til udbudspris begrundes i tiltrængt udvendig vedligeholdelse (maling). Støj fra varmpumpe/udgifter til vedligeholdelse. Indvendig make-over.

Buddet er under forudsætning af:

- *Kan godkendes af vores bank*
- *Kan godkendes af vores advokat*
- *Tilstandsrapporter viser ikke noget graverende.*
- *Tinglyste servitutter”*

Den 24. april 2019 fremsendte ejendomsmægler DD følgende mail til klagerne:

”Hej AA

Tak for dit tilbud, hvilket vi har forelagt for vores sælgere !

Som jeg oplyste, er der ud over Jer, yderligere et par som er seriøst interesseret i ejendommen.

Vi afventer nu at der bliver udfærdiget tilstandsrapport og eltjek – hvilket vi sender til Jer straks disse foreligger.

Vi har ligeledes rekvirerer de gamle servitutter - hvilke vi skal have hjem fra landsarkivet !

Jeg vender tilbage når der er nyt i sagen !”

Den 1. maj 2019 fremsendte ejendomsmægler CC følgende mail til klagerne:

”Hej AA

Vedhæftet fremsendes kopi af tilstandsrapport og el-rapport vedr. ovennævnte fritidshus, til orientering.

Jeg kan oplyse, at der stadig er 2 interessenter til huset og at sælger ikke ønsker at udbyde huset i licitation. Det er alene sælgers valg, hvem sælger ønsker af sælge til.

Vi vender hurtigst muligt tilbage.”

Den 2. maj 2019 oplyste ejendomsmægler CC i en mail til klagerne, at servitutterne var bestilt i Landsarkivet, og at han forventede at disse ville blive modtaget i løbet af en uge.

Samme dag kl. 11:04 skrev klagerne en mail til ejendomsmægler CC:

”Det er længe at vente på nogle formodentlig uvæsentlige oplysninger.

Hvis vi kan få sælgers underskrift senest på lørdag 4. Maj, er vi villig til at hæve vores bud med DKK 10.000 til i alt DKK 1.260.000, under de samme forudsætninger som tidligere.”

Senere samme dag blev det nye tilbud fra klagerne forelagt sælger.

Den 2. maj 2019 blev købsaftalen tiltrådt digitalt af både sælger og køber.

Den 3. maj 2019 fremsendte ejendomsmægler CC følgende mail til klagerne:

”Sælger af ovennævnte fritidshus har besluttet sig for, at sælge fritidshuset til den anden potentielle køber, som så huset før påske.

Købsaftalen er dags dato accepteret af alle parter.

Skulle vi kommen i en situation, hvor køber evt. fortryder sit køb, vil vi tillade os, at kontakte Jer igen.

Tak for Jeres interesse.”

I starten af juni 2019 undersøgte klagerne hvad ejendommen var blevet solgt for. På tinglysning.dk fremgik det, at huset var blevet solgt til køber for et beløb, der var under det beløb, som de havde budt på ejendommen, hvorefter klagerne kontaktede sælger.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne var potentielle købere af ejendommen.

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at videregive forkerte oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen. Endvidere har klagerne anført, at der er flere indikationer på, at der er indgået en underhåndsaftale mellem de indklagede og køber, udenom sælger, om at opnå den lavest mulige købesum på ejendommen. Desuden mener klagerne, at indklagede og køber har en relation til hinanden, idet køber fra august 2018 har haft sin private bolig i lokalområdet til salg hos indklagede. Ejendomsmægler DD henviser selv til, at han kender til køber en smule privat.

Klagerne har angivet, at de tilfældigvis mødte ejendomsmægler DD den 5. juni 2019 i et privat henseende, hvor de fornemmede, at indklagede forsøgte at undgå dem. Dette fik dem til at undersøge hvad ejendommen blev solgt for. På tinglysning.dk fremgik det, at huset var solgt til køber til et lavere beløb end klageres tilbud. Derefter kontaktede de sælger for at høre begrundelsen herfor. Klagerne har oplyst, at sælgerne var forundrede over at høre om forløbet.

Klagerne har ingen kommentarer til, at sælger og indklagede har valgt at indgå forlig.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at ejendommen blev sat til salg den 7. august 2014, hvor der i perioden frem til den 1. april 2019 var flere fremvisninger. Den endelige køber så ejendommen første gang den 22. juni 2018, men vil ikke gå videre med handlen inden hans nuværende bolig var solgt.

I april 2019 blev det aftalt mellem de indklagede og sælger, at udbudsprisen på ejendommen skulle reduceres til 1.295.000 kr.

Den 15. april 2019 vendte den endelige køber tilbage, idet han var blevet opmærksom på prisreduktionen. Han afgav et mundtligt tilbud på ejendommen på 1.250.000 kr. uden forbehold. Indklagede forelagde samme dag tilbuddet for sælger, hvorefter der blev rekvireret nye rapporter.

Ved åbent-hus-arrangementet den 20. april 2019 blev ejendommen både fremvist til køber og klagerne.

Den 22. april 2019 fremsendte klagerne købstilbud på 1.250.000 kr., hvorefter indklagede den 25. april 2019 drøftede tilbuddet fra både klager og køber telefonisk med sælger.

Den 30. april 2019 fremsendte indklagede tilstandsrapport og eltjek til køber samt klagerne.

Den 1. maj 2019 havde indklagede igen dialog med sælger vedrørende de modtagne tilbud på ejendommen. Klagerne blev orienteret om, at der var flere interesserede.

Den 2. maj 2019 fremsendte klagerne nyt tilbud på 1.260.000 kr., hvilket samme dag blev forelagt sælger.

Den 2. maj 2019 blev købsaftalen tiltrådt digitalt af både sælger og køber.

Den 3. maj 2019 blev klagerne orienteret om, at ejendommen var solgt til anden side.

Indklagede har anført, at sælgerne har været nøje orienteret om, at der har været to købere på banen. Det er korrekt, at ejendomsmægler DD frarådede sælger at gå i budrunde, da ejendommen havde stået til salg igennem en lang periode uden salg, og at salget ikke må glippe, da sælgerne lå i skilsmisse.

Ejendomsmægler DD har oplyst, at han kender køber som en loyal forretningsmand, som holder sit ord, men at han ikke har særligt kendskab til klager. Indklagede og klagers børn har gået i børnehave sammen, men børnene er i dag hhv. 24 år og 27 år, så det er mange år siden.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

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

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, herunder opfordre til at fremkomme med et højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, som sælger ønsker. Det er samtidig alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til, og det kan ikke bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side.

Det følger af sagen, at både klager og den endelige køber af ejendommen bød 1.250.000 kr., hvor klager senere hævdede budet til 1.260.000 kr. Som sagen er oplyst er sælger orienteret om alle købstilbud. Nævnet finder derved ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har handlet i strid med sine forpligtelser. Klagernes betingede købstilbud blev forelagt sælger, som imidlertid valgte at indgå købsaftale med den endelige køber i stedet.

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

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen eller i øvrigt handlet i strid med god ejendomsmægleretik. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler CC og ejendomsmægler DD.

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 lovebemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

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