

Den 4. maj 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 499 – 19/06087

ejendomsmægler AA
og
forhenværende ejendomsmægler BB

indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Den 6. august 2019 blev ejendomsmægler AA, af Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter Klagenævnet), indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 11. juli 2019 (2019-0031), hvor nævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde handlet ansvarspådragende over for klagerne ved at ignorere klagernes forkøbsret til en ejendom, og om indklagede i givet fald skulle betale erstatning til klagerne. Klagenævnet fandt, at der var udført et særdeles mangelfuldt mæglerarbejde og at handlemåden var en grov tilsidesættelse god ejendomsmæglerskik. Indklagede blev pålagt at erstatte klagernes advokatomkostninger.

Den 12. december 2019 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler. Den 16. december 2019 blev forhenværende ejendomsmægler BB derfor inddraget i sagen.

Ved Disciplinærnævnets behandling af klagen omhandler denne, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med § 24, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have forbigået de oprindelige klageres forkøbsret til en ejendom i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale med et hold yderligere købere (klagepunkt 1). Endvidere behandler Disciplinærnævnet, om den efterfølgende håndtering af forholdet efterlevede god ejendomsmæglerskik (klagepunkt 2).

Sagens omstændigheder:

De oprindelige klager ved Klagenævnets behandling af sagen var CC og DD (herefter benævnt klagerne). Sælgerne af ejendommen var EE og FF (herefter benævnt sælgerne)

Ejendomsformidlingsvirksomheden GG, CVR xx xx xx xx, (herefter ejendomsformidlingsvirksomheden) havde til opdrag at formidle salget af ejendommen [vej1] x, [By1] (herefter benævnt ejendommen). Indklagede ejendomsmægler AA er indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden, der er en del af mæglerkæden HH.

Den 7. maj 2018 fremsendte salg & vurdering II fra ejendomsformidlingsvirksomheden udkast til købsaftale til klagerne. I perioden 7. til 15. maj 2018 havde II og klagerens advokat JJ en dialog om formuleringen af forbeholdet ”Betinget af købers salg af ejendom:”.

Den 15. maj 2018 godkendte advokat JJ handlen med følgende forbehold, som samme dag blev tiltrådt af sælgerne:

” (...) handlen er godkendt på vegne køber med det forbehold, at ved overbud fastholdes det aftalte pris på kr. 2.200.000 medmindre der er tale om et væsentligt overbud.”

Af købsaftale underskrevet af klagerne den 17. maj 2018 og af sælgerne den 20. maj 2018 – blev ejendommen solgt til klagerne for en kontantpris på 2.200.000 kr., med overtagelse den 1. oktober 2018. Det følger af købsaftalens punkt 11, at handlen fra klagerens side var betinget af, at klagerens rådgiver kunne godkende handlen i sin helhed og at klagerens pengeinstitut kunne godkende handlen. Det følger endvidere af købsaftalens punkt 11, at handlen også var betinget af salg af klagerens ejerlejligheder:

”Betinget af købers salg af ejendom:

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt en af sine nuværende ejendomme beliggende [vej2] x, [By2] eller [vej3] x, [By3].

Begge ejendomme er sat til salg via en registreret ejendomsformidlingsvirksomhed. (KK samt LL)

Såfremt køber modtager købstilbud på en af sine nuværende ejendomme uden forbehold og på de aftalte vilkår, eller såfremt køber accepterer et købstilbud på ændrede vilkår, bortfalder betingelsen, og nærværende handel betragtes som endelig.

Overtagelsesdagen fastsættes til 1/10 2018.

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder.

Køber efter nærværende handel har herefter 3 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbindelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Såfremt køber ikke inden d. 1/9 2018 har solgt en af sine ejendomme, eller har accepteret nærværende handel betingelsesløst, bortfalder handlen uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom de deponerede midler frigives ubeskåret til køber. Ejendommen anses for solgt, når køber har indgået en endelig og ubetinget købsaftale, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

Af salgsopstillingen hørende til købsaftalen fremgår det, at indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Den 1. august 2018 modtog ejendomsformidlingsvirksomhedens "hovedmail", en automatisk mail fra mæglerkæden HH 's kundeservice.

"Følgende køber har netop udfyldt Tast-et-bud på [vej1] x, [By1]:

[kontaktoplysninger på de senere købere 2]

Det afgivne bud er på: 2200000

Køber har set ejendommen

Bemærk: Sælger har ikke fået denne besked af hensyn til din opfølgning på køber.

Denne email er sendt automatisk fordi, der er en køber, som har benyttet den beskrevne funktion på Boligannoncen.

Tidspunkt: 01.08.2018 20:32"

Den 2. august 2018 klokken 06.44 videresendte indklagede ejendomsmægler BB budet til sælgerne og bad om deres stillingtagen hertil.

Samme dag klokken 08.49 svarede sælgerne:

"Måske skulle vi lige tage den pr. tlf. - har lige forsøgt at ringe dig. Jeg sagde til [de senere køber 2] at de ikke skulle vente for længe med et bud, og det må vi jo sige at de har overholdt. Vi kan ikke bruge dette tilbud under hensyntagen til den betingede købsaftale vi har indgået med [klagerne] med samme pris. Jo - hvis der ikke sker noget indenfor den næste måned, kan det jo komme på tale.

Vi har også aftalt at evt. andre bud skal være væsentligt over købsaftalens bud på 2,2 mio.

Vores svar på tilbudet fra [de senere køber 2] (som bestemt er meget sympatiske) må være, at de skal hæve prisen til 2,3 mio for at sikre sig huset (det er vel et væsentligt overbud ?). Selvfølgelig med det forbehold at [klagerne] kan vælge at gå op på samme pris, når de får lejlighed til at komme med et modbud."

Den 23. august 2018 klokken 10.02 sendte klagerne en mail til salg & vurdering II og forhenværende ejendomsmægler BB:

"Vi har desværre ikke haft held med, hverken at sælge [vej2] x, eller [vej3] x.

Markedet er desværre gået i stå. Vi har nu valgt at sætte [vej3] ned, og vi yderlige sat [vej2].

Vi havde ikke forventet at de ville være så vanskeligt at sælge dem.

CC og jeg ønsker os stadig [vej1], så vi håber vi kan lave en forlængelse af den betingede handel.

Hvad tænker i?"

Samme dag klokken 10.31 svarede II:

"Vi håber der snart sker noget med én af ejeres ejendomme

Jeg drøfter lige nedenstående med sælger og vender tilbage."

Den 30. august 2018 sendte klagerne en mail til II og forespurgte om mailen af 23. august 2018 var blevet drøftet med sælger.

Den 31. august 2018 klokken 08.55 fremsendte MM og NN (herefter benævnt køber 2) – i en mail til forhenværende ejendomsmægler BB – en underskrevet købsaftale om køb af ejendommen for en kontantpris på 2.300.000 kr., med overtagelse den 1. oktober 2018. Købsaftalen var dateret den 3. august 2018. Der var i købsaftalen ikke indsat en klausul om klagernes forkøbsret til ejendommen. Af salgsopstillingen hørende til købsaftalen fremgik det, at indklagede forhenværende ejendomsmægler BB fortsat var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for salget.

Samme dag klokken 09.04 blev sælgerne af 'salg & sagsbehandling' OO orienteret herom og modtog samtidigt en kopi af den underskrevne købsaftale.

Klokken 09.46 sendte sælgerne en underskrevet købsaftale med køber 2 retur til OO.

Samme dag klokken 9.58 sendte II en mail til klagerne som svar på deres mail af 30. august 2018:

*"Ja – det har jeg – men der er kommet en køber på banen som vil købe uden forbehold – så sælger vil lige afvente om det kan blive til en handel.
Jeg forventer at det bliver afklaret her i weekenden"*

Samme dag klokken 16.25 sendte klagerne en mail til II:

"DD og jeg vil gerne acceptere den betinget købsaftale, som vi har på [vej1] x, betingelsesløst."

Den 1. september 2018 sendte indklagede ejendomsmægler AA en mail til bl.a. II og OO:

*"Jeg har været på kontoret og kigget sagen igennem ...
Fejlen er helt klart på vores side desværre.
Vores mål er nu at køber 2 får ejendommen (hvilket jo også allerede er tilfældet). Hvis køber 1 får ejendommen koster det os 100.000 (ekstra). Vi kan også håbe på at de bruger advokatforbehold og fortryder handlen.
II ringer til DE mandag og får bekræftet det vi har talt om, og giver køber 1 besked.
Beklager over for Køber 1, at ejendommen nu er solgt til anden siden da vi ikke have hørt noget fra dem. Siger at den anden handel stadigvæk er betinget af advokat og at de hører fra os hvis den går i vasken. Beklager beklager beklager, og de hører fra os snarest...
I 2. omgang tilbyder vi at betale deres faktiske omkostninger de har afholdt (begrænset til denne handel). Køber 1 skal også have en kort besked på skrift så ikke pludselig de i "god tro" har solgt et af deres huse til en lav pris, uden at kende til at de ikke får dette hus (det kunne ramme os).
Ingen andre en II udtaler sig i sagen over for "køber 1" – når jeg er tilbage tager jeg over.
Sælger skal også informeres."*

Den 3. september 2018 klokken 10.00 sendte II en mail til ejendomsformidlingsvirksomhedens forsikringsselskab:

"Vi har desværre kløkket i det og fået solgt en ejendom til 2 købere."

Jeg har vedhæftet diverse korrespondance i sagen og nedenfor finder I en tidslinje over forløbet.

Håber I vil kigge på sagen hurtigt muligt, da jeg ikke har svaret køber 1 på deres mail om at handlen accepteres betingelsesløst ...

I må endelig ringe eller skrive hvis der er spørgsmål.

7/5-18: KA sendt til køber 1 – betinget at salg af én af deres ejendomme inden 1/9-18

15/5-18: Handlen godkendes af køber 1's advokat

18/5-18: KA underskrevet af køber 1

22/5-18: KA underskrevet af sælger sendt til køber 1 + advokat/bank

27/6-18: Skrevet til køber 1 om status på deres salg

25/7-18: Skrevet til køber 1 om status på deres salg

2/8-18: Bud fra køber 2

3/8-18: Køber 2 får besked om at der er en køber 1

3/8-18: KA sendt til køber 2 (desværre uden forbehold for at køber 1 skal frafalde købet)

15/8-18: Køber 2 oplyser at de er på ferie og først vender tilbage efter 25/8-18

23/8-18: Køber 1 ønsker forlængelse af betinget aftale

23/8-18: Skrevet til køber 1 at vi drøfter evt. forlængelse med sælger

30/8-18: Køber 1 spørger til evt. forlængelse af betinget aftale

31/8-18: Køber 2 og sælger underskriver købsaftale

31/8-18: Svarer køber 1 at der nok er en køber mere

31/8-18: KA underskrevet af køber 2 og sælger sendes til køber 2 + bank/advokat

31/8-18: Underskrevet KA sendt til sælger/sælgers bank

31/8-18: Efter fyraften sender køber besked om at de vil acceptere handlen betingelsesløst”

Samme dag klokken 11.34 sendte II en mail til klagerne:

”Som oplyst pr. telefon er jeres mail først sendt til os efter vi er gået hjem og den anden køber har fået tilsendt den underskrevet købsaftale.

Vi er rigtig kede af situationen og vi har sendt ”sagen” videre i vores system – så I skal ikke foretage jer yderligere og I vil høre fra os snarest. (jeg satser på det bliver i dag – da vi har lukket i morgen og onsdag)”

Samme dag klokken 16.34 sendte II en ny mail til klagerne:

”Som oplyst pr. telefon har sagen været forelagt vores forsikringsselskab som siger at det er køber 2, der får ejendommen, idet de har indgået en ubetinget købsaftale.

Jeres udbetaling vil selvfølgelig blive returneret – I skal blot oplyse konto nr. ?”

Senere samme dag klokken 16.52 sendte klagerens advokat JJ en mail til II og anførte:

”På vegne af [klagerne] skal jeg meddele, at dette IKKE accepteres.

Udgangspunktet er ”først i tid først i ret” – og mine klienter har købt ejendommen før end køber 2.

Jeg undrer mig over at Jeres forsikringsselskab har nogen mening om dette – men modtager gerne kopi af forsikringens besvarelse.

Jeg skal anmode om dokumentation for, at køber 2 er orienteret om denne tvist.”

Den 6. september 2018 klokken 10.42 sendte II en mail til advokat JJ og anførte:

"Det andet hold købere har indgået ubetinget købsaftale, førend [klagerne] ved email af 31. august (kl.16.25) skrev til os, at de ville "acceptere den betinget købsaftale, som vi har på [vej1] x betingelsesløst".

Det er derfor vores vurdering, at det andet hold købere er først i tid til at indgå en betingelsesløs købsaftale og dermed bedst i ret.

Desuden har [klagerne] alene tilkendegivet at ville acceptere at gøre deres "egen" købsaftale betingelsesløs.

Som det fremgår af pkt. 11 i den betingede købsaftale, er det sælger, der kan vælge, om det er købsaftalen med [klagerne] eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som [klagerne] i givet fald skulle acceptere. Ordlyden af [klagerne]'s email af 31. august er således ikke tilstrækkelig til – uanset omstændighederne med det andet hold købere - at indgå en betingelsesløs købsaftale."

Samme dag klokken 12.26 svarede advokat JJ i en mail til II:

"Det er på ingen korrekt.

- 1) hvis køber 2 skulle kunne være "først i tid" giver det jo ingen mening, at lave en betinget aftale som den mine klienter har avet. Hvorfor laver I så disse? mine klienter har en betinget ret som utvivlsomt er først i tid.*
- 2) det er ikke korrekt, at sælger kan vælge – det kunne sælger hvis I havde meddelt, at der var et bud fremfor, at spekulere i, at tidsfristen løb ud. Da mine klienter meddeler betingelsesløs købsaftale er de ikke præsenteret for, at der var et bud og sælgers valgret er ikke trådt i kraft.*

Venligst bekræft, at køber II er bekendt med tvisten."

Samme dag klokken 13.17 svarede II:

"Jeg er ikke enig i din vurdering af sagen, og jeg fastholder, hvad jeg tidligere har skrevet. Jeg bør ikke oplyse dig om forhold, som vedrører det andet hold købere."

Senere samme dag klokken 14.46 svarede advokat JJ:

"Du skal blot bekræfte, at de er informeret – så de ikke bliver overrasket over den retssag der kommer"

Og igen klokken 21.39:

"Hører jeg ikke fra dig straks i morgen tidlig må jeg desværre kontakte sælgerne direkte. Jeg synes det er uheldigt – men Jeres manglende samarbejde nødvendiggør dette."

Den 11. september 2018 sendte advokat JJ en mail til sælgerne:

"På vegne [klagerne] ser jeg mig desværre nødsaget til, at kontakte Jer vedrørende Jeres ejendom beliggende [vej1] x, [By1].

Som I ved blev der indgået en betinget aftale om køb med mine klienter. Aftalen løb til 1. september 2018.

Den 31. august meddelte mine klienter ubetinget handel – for derefter, at konstatere, at I også har solgt ejendommen til anden side.

Det er selvfølgelig ikke acceptabelt for mine klienter.

Mine klienter fastholder handlen.

Vi har forgæves forsøgt, at få en dialog med Jeres mægler - herunder få oplyst om køber 2 er bekendt med problematikken. Det er tilsyneladende ikke muligt hvorfor vi er nødsaget til, at kontakte Jer.

Vil I venligst kontakte os med en forklaring herunder sende en kopi af den anden købsaftale.”

Senere samme dag svarede II på advokat JJ's mail af samme dag:

”Sælgerne har bedt mig svare på den email, som du har sendt her til morgen.

Først og fremmest beder sælgerne om, at du ikke henvender dig direkte til dem, men at du alene skriver til os.

Dernæst er sælgerne ikke enige i din vurdering af sagen. Sælgerne deler vores opfattelse af, at der er indgået en aftale med det andet hold købere.

Som tidligere skrevet bør jeg ikke oplyse dig om forhold, som vedrører det andet hold købere, og du kan derfor ikke få udleveret købsaftalen, som er indgået med dem.”

Den 1. oktober 2018 sendte køber 2's advokat PP en mail til advokat JJ:

”Mine klienter er yderst overraskede og kede af at modtage dit brev.

Forhistorien er, at mine klienter ser huset første gang i juli måned 2018. Det var udbudt af mægleren HH.

I begyndelsen af august måned 2018 sendes en købsaftale frem. Den indeholder intet om andet salg. I slutningen af måneden underskriver mine klienter som købere. Det samme gør sælgerne.

Mine klienter har i god tro købt ejendommen og er slemt overraskede over, at dine klienter tilsvarende oplyser at have købt ejendommen.

Mit kontor har, foranlediget af dit brev, været i kontakt med mægler, der oplyser, at mine klienter først havde en endelig aftale, hvorfor såvel Dansk Ejendomsmæglerforening som mæglerens forsikringsselskab vurderer, at mine klienter har krav på ejendommen. Mægleren oplyser samtidig, at dine klienter den 31. august 2018 - efter endelig handel med mine klienter - henvendte sig, fordi dine klienter stadig ikke havde solgt en lejlighed og derfor ikke kunne købe. De ville derfor gerne have mere tid.

Mine klienter overtog huset i går og må medgive, at dine klienters krav har taget toppen af glæden.

Den ene sælger er kræftsyg og tilsyneladende ikke særlig solvent

Sammenfattende ses dine klienter ikke at have et krav mod mine klienter og kan gennem søgsmål alene skabe års usikkerhed for dem selv og mine klienter. Samtidig er der to andre huse på vej til salg på den "rigtige" side af [vej1], hvorfor nr. x ikke er enestående.

Hvis dine klienter stævner mine klienter, vil mine klienter ex tuto og subsidiært nedlægge en påstand om, at dine klienter -hvis de får medhold i en tilskødning -skal erstatte mine klienters enhver udgift til renovering og stille bankgaranti herfor.”

Den 2. oktober 2018 klokken 07.01, fremsendte advokat JJ, i en mail til bl.a. indklagede ejendomsmægler AA og II, et brev hvori det anførtes:

"Jeg troede ikke jeg kunne blive mere overrasket i denne sag- det kunne jeg.

Køber II's advokat skrev bl.a. til mig:

"Mægleren oplyser samtidig, at dine klienter den 31. august 2018 - efter endelig handel med mine klienter - henvendte sig, fordi dine klienter stadig ikke havde solgt en lejlighed og derfor ikke kunne købe. De ville derfor gerne have mere tid."

Hvordan hænger dette sammen med, at I både pr. telefon og mail d. 31. august fik besked om, at mine klienter frafaldt betingelsen og der dermed var en endelig handel?

En ting er, at dette forløb er katastrofalt - men det skal da bedømmes på baggrund af det korrekte forløb.

Mine klienter gør nu klar til, at stævne køber II - selvom vi godt ved, at fejlen ikke ligger hos denne.

Jeg skal endvidere på vegne mine klienter tage forbehold for erstatning hvis ikke mine klienter overtager ejendommen.

Erstatningen udgør dels pådragne omkostninger bl.a. til advokat og dels merprisen som er opnået fra køber II.

Kopi af nærværende er sendt køber II's advokat således, at alle er oplyst på samme grundlag.

Det ville tjene HH, at "komme på banen" i denne sag hvor alle Jeres kunder står med et problem: sælger/ køber I og køber II.

Problemet er opstået grundet Jeres håndtering – men vi oplever ingen forsøg på, at få dette løst."

Samme dag klokken 08.24 sendte indklagede ejendomsmægler AA en mail til advokat JJ:

"BB der er mægler på sagen er sygemeldt og II der sagsbehandler sagen er på ferie og hjemme fredag igen.

Når II er tilbage vener jeg sagen med hende."

Klokken 08.48 svarede advokat JJ:

"Jeg er overrasket over, at du åbenbart ikke kender sagen? er du ikke internt blevet præsenteret for denne og hvorfor er I ikke proaktive?"

Klokken 10.07 svarede indklagede ejendomsmægler AA:

"Jeg kender selvfølgelig til sagen – men ikke i detaljer.

Jeg vender som sagt sagen med II når hun er tilbage."

3. oktober 2018 klokken 10.57 sendte klagerne en mail til II og til ejendomsformidlingsvirksomheden, hvori det anførtes:

" (...) er utroligt skuffet over jeres kundebehandling.

Oplevelsen med jer har været exceptionelt ringe og provokerende.

Vi er helt vildt skuffet over I, at ikke har ville indgå i en dialog, men blot er gået i flyverskjul.

Jeg arbejder til dagligt med private kunder, og jeg ville til en hver tid gøre alt for, at det ikke løb løbsk, hvis jeg stod i en lignende situation.

Vi har taget kontakt til et par andre ejendomsmæglere (blandt andet en fra HH) for, at høre hvordan de ville have tacklet situationen.

Til at starte med, så har de aldrig hørt om noget lignende. Og de mener, at der virkelig er tale om dårligt mægler arbejde. De griner rent faktisk af jer, og kalder jer amatører.

Dernæst får I aldrig gjort noget ved sagen, hvilket de syntes er højest overraskende. Holdningen er, at man med dialog, kan løse de fleste ting. Til sidst syntes vi, at det er højest besynderligt, at ham som er "leder" af jeres mægler forretning ikke har taget styringen eller har taget initiativ til at få løst denne tvist.

Vi må gå ud fra, at han ingen moral og etik besidder.

Vi er fra [by], og vi vil derfor opfordre vores netværk til at lade den her historie gå videre.

Det fleste af dem er dybt rystet, og ville aldrig vælge jer. Dette er ikke kun en dårlig sag for os, men også for køber 2 og sælger.

Vi har fuld forståelse for deres frustration og vi håber, at de er ligeså skuffet over kundebehandlingen som vi er.

Et er sikkert, vi vil hverken overveje at sælge eller købe noget igennem jer. Ligesom at vi aldrig vil anbefale jer til andre.

...

Vi syntes at i har behandlet os helt uanstændig og tarveligt."

Den 3. oktober 2018 klokken 13.47 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til advokat QQ fra ejendomsformidlingsvirksomhedens forsikringsselskab:

"Det kribler i mig for at svare kunderne – men vi er jo enig i at det skal jeg ikke gøre (jeg må ikke baklage eller andet)?

..."

Samme dag klokken 15.19 svarede advokat QQ:

"Jeg kan godt forstå, at du gerne vil give dem et svar tilbage på den mail. Det må du også gerne - så længe dit svar er en helt neutral beklagelse af det ærgerlige i deres situation (og på ingen måde kan forstås som en beklagelse af jeres handlemåde).

Vi må forvente, at sagen ender ud i en retssag mellem køber 1 og køber 2, hvor I eventuelt kan blive medinddraget. Så det er vigtigt at holde sig for øje, at alt hvad I skriver, skal kunne "tåle" at blive fremlagt under en sådan retssag, og at indholdet af dit svar ikke må have nogen snert af anerkendelse af ansvar for køber 1's situation."

Den 12. oktober 2018 sendte indklagede ejendomsmægler AA en mail til advokat JJ, hvori det anførtes, at der ikke var yderligere bemærkninger til sagen.

Den 12. februar 2019 blev sagen indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 11. juli 2019 afsagde Klagenævnet for Ejendomsformidling kendelse. Af kendelsen fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at indklagede har udført et særdeles mangelfuldt mæglerarbejde ved den 31. august 2018 at lade sælgerne underskrive en ubetinget købsaftale om salg af ejendommen til

køber 2, når klagerne ifølge bestemmelserne i deres købsaftale havde forkøbsret til ejendommen til og med den 31. august 2018.

*Indklagede har ved sin handlemåde groft tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet klagerne dermed blev frataget muligheden for at vælge at købe ejendommen til den af køber 2 tilbudte pris. Indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klagerne, og nævnet finder, at indklagede skal erstatte klagerne det tab, som de har lidt som følge af indklagedes mangelfulde mæglerarbejde.
(...)”*

Indklagedes bemærkninger:

AA:

AA har bl.a. anført, at han som indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden er ked af sagen og af den betydning som den har haft for såvel klager, som køber 2 og sælgeren. Det er en dum og beklagelig fejl, som indklagede og øvrige medarbejdere ikke havde mulighed for at rette op på. Den pågældende ejendom var kommissioneret af den ansvarlige ejendomsmægler BB, der også varetog opfølgning, forhandling og selve salget. Herudover er det den ansvarlige ejendomsmægler, som – sammen med en trainee – har udarbejdet købsaftalen til køber 2.

Indklagede mindes ikke, at have set ejendommen og har aldrig talt med hverken klagerne, sælgerne eller køber 2, eller andre i relation til sagen. Al dialog er foregået via den ansvarlige ejendomsmægler og efterfølgende via eftersagsbehandlerne. Efter at forholdet opstod, har indklagede dog haft en korrespondance med parterne direkte eller indirekte via salg & vurdering II, der var en af eftersagsbehandlerne. Indklagede anerkender, at det er en særdeles kritisabel fejl, at der ikke var indsat en frase i købers 2 købsaftale om klagerens købsaftale. Den ansvarlige ejendomsmægler vil desværre ikke anerkende, at der er en fejl, men at det var de øvrige medarbejders skyld, da ”købsaftale 2” blot kunne have været tilbageholdt for køber 2, trods den var underskrevet af såvel køber 2 som sælger - og at sælger ønskede at sælge til køber 2. Det ville efter indklagedes opfattelse stride mod god ejendomsmæglerskik, at hemmeligholde en underskrevet købsaftale. Havde frasen været indsat i købsaftalen, havde indklagede fulgt købers ønske, og alt havde været gået gnidningsfrit.

Indklagede har oplyst, at BB efterfølgende blev afskediget.

Indklagede har anført, at det er svært at se, hvordan han som indehaver og ejendomsformidlingsvirksomhedens øvrige ansatte – med undtagelsen af den ansvarlige ejendomsmægler – kunne have håndteret sagen anderledes. Da situationen opstod søgtes der straks rådgivning hos Dansk Ejendomsmæglerforening og instrukserne fra ejendomsformidlingsvirksomhedens forsikringsselskab blev fulgt. Indklagede mener ikke at sagen på noget tidspunkt blev ”sylvet”. Der blev informeret og svaret hurtigst muligt hver gang der blev stillet et spørgsmål fra købers rådgiver eller andre. Indklagede mener at have fulgt ”god pli” og varetaget ”sælgers mand rollen”

Herudover bemærkes det, at det ikke er korrekt, at når BB i sine bemærkninger til nævnet anfører, at II udarbejder alle ejendomsformidlingsvirksomhedens købsaftaler. II forberedte købsaftalen mellem klagerne og sælgerne. II forbereder ca. 60-70 % af købsaftalerne, men det var altid den kommissionerende ejendomsmægler (også en ansvarlige ejendomsmægler), der laver beskrivelsen, ”kigger sagen igennem”, kommer med bemærkninger til købsaftalens punkt 11 m.v. Det er et fast princip, at der er to sæt øjne på sagen. Den kommissionerede ejendomsmægler bidrager altid med de juridiske detaljer.

For så vidt angår købsaftalen til køber 2, er denne udarbejdet den 3. august 2018 hvor II var på ferie. Hun kan derfor ikke have udarbejdet denne. Købsaftalen af 3. august 2018 blev udarbejdet af BB, men med en traniee ved tasterne. Det var endvidere BB, der fulgte op på købsaftalen over for køber 2 og som modtog den underskrev købsaftale retur. Det var endvidere ham, der som ansvarlig ejendomsmægler havde al kommunikation med købere og sælgerne omkring ejendommen/salget frem til fejlen med den manglende frase opdages.

Det er korrekt, at BB blev instrueret i, ikke at udtale sig om sagen. Dette skete efter rådgivning fra forsikringsselskabet.

BB:

BB har bl.a. anført, at han ved sin ansættelse hos ejendomsformidlingsvirksomheden arbejdede efter AA's instrukser, som var, at han kun var ansat som såkaldt "kommissionerende mægler". Indklagede har i sin ansættelsestid aldrig haft med udfærdigelsen af købsaftaler eller opfølgning heraf at gøre. Det var alene sagsbehandler II- og i hendes fravær AA- som udfærdigede købsaftaler og havde med sagsgangene at gøre. Indklagede kan ikke genkende, at der skulle have været et fast princip om "to sæt øjne" på alle sager.

Til sagens omstændigheder har indklagede bl.a. bemærket, at da klagerne ønskede at gøre deres betingede aftale ubetinget, havde sælgerne og køber 2 allerede indgået købsaftale. Købsaftalen mellem sælgerne og køber 2 var blevet fremsendt af sagsbehandleren på sagen fredag den 31. august 2018, selvom indklagede havde sagt, at den først skulle fremsendes efter weekenden, da fristen for klagerens betingede aftale udløb der. I den pågældende periode var der et meget dårligt arbejdsmiljø på kontoret, grundet nogle ansættelsesmæssige forhold mellem AA og indklagede. Stemningen var derfor dårlig.

Indklagede er sikker på, at II var hjemvendt fra ferie, da købsaftale 2 blev fremsendt til køber 2. Dette er indklagede sikker på, da indklagede oplyste, at købsaftalen underskrevet af køber 2, under ingen omstændigheder måtte sendes til sælgerne, før end tidsfristen for klagerne var udløbet, hvilket var efter weekenden. Dette blev dog ignoreret.

Indklagede fik efterfølgende – af AA- instruks om, ikke at tage telefonen og tale med klagerne. Det var alene sagsbehandler II, der varetog dette.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnets sekretariatet har i forbindelse med sagsbehandlingen rekvireret udskrifter om de indklagede fra Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere i Det centrale Virksomhedsregister. Af CVR-udskrift af 13. december 2019 fremgår det, at indklagede BB's godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 13. januar 2019. Af bemærkningerne til § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) fremgår:

"Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejen-

domsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 5. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen.”

BB vil således – på trods af, at hans godkendelse er bortfaldet – fortsat kunne ifalde et potentielt disciplinært ansvar i denne sag, hvis han ved sine handlinger og/eller undladelser har handlet i strid med de forpligtelser, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedet i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

Det følger af § 24, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven), at ejendomsmægleren skal 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. Det følger vider af § 24, stk. 2, at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Af lovbemærkningerne til § 24, stk. 1, (Side 32, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) følger:

”Ved god ejendomsmæglerskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver.”

Det følger videre af lovens § 24, stk. 2, at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Af lovbemærkningerne til § 24, stk. 2, følger det:

” ... Ejendomsmægleren skal således rådgive sælgeren igennem ejendomshandlen, og mæglerens rådgivning skal kvalitetsmæssigt leve op til de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsmægler. ...”

Ifølge lovens § 25, skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, følger det af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) at:

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.

...

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter som udgangspunkt heller ikke for ansvarspådragende handlinger, jf. stk. 2, som virksomhedens ledelse selvstændigt har foretaget udenom ejendomsmægleren, uanset at ejendomsmægleren er anført som ansvarlig mægler for det pågældende formidlingsopdrag.

...”

Ejendomsmægleren skal som en del af de obligatoriske ydelser udarbejde udkast til købsaftale jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4, som jf. lovens § 46, stk. 1, skal indeholde en betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

Klagepunkt 1

Disciplinærnævnet lægger til grund, at sælgerne af ejendommen den 31. august 2018 blev forelagt og underskrev en købsaftale med køber 2, uden at der var indsat et forbehold for klagerne betingede købsaftale af 20. maj 2018, til trods for, at klagerne havde forkøbsret til ejendommen til og med den 31. august 2018. Derved er lovens § 24, stk. 1 og 2, samt god ejendomsmæglerskik groft tilsidesat over for såvel klagerne, idet deres forkøbsret blev ignoreret og klagerne dermed også blev frataget muligheden for at vælge at købe ejendommen til den af køber 2 tilbudte pris, som over for sælgerne, idet sælgerne dermed blev bragt i en situation, hvor de havde solgt deres ejendom to gange.

Som sagen er oplyst, kan det ikke med sikkerhed konstateres, om købsaftalen af 3. august 2018, til brug for køber 2's erhvervelse af ejendommen, er udarbejdet af II eller af ejendomsformidlingsvirksomhedens traniee under tilsyn af den indklagede ejendomsmægler. Det følger imidlertid af lovens § 28, stk. 2, og af ovenfor citerede lovbemærkninger, at den ansvarlige ejendomsmægler ved uddelegering af arbejdsopgaverne til en eller flere medhjælpere, er ansvarlig for disses handlinger/undladelser, og for at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven herunder god ejendomsmæglerskik. Nu forhenværende ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Da hverken II eller virksomhedens traniee var godkendte ejendomsmæglere, er det BB, der som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret herfor. Nævnet finder ikke, at kunne lægge til grund, at BB har arbejdet under en instruks fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse om, at han ikke skulle/måtte udarbejde udkast til købsaftaler eller i øvrigt ikke have ansvaret herfor. Det af BB anførte herom, kan således ikke føre til et andet resultat.

Som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler ifalder forhenværende ejendomsmægler BB derfor ansvaret for overtrædelsen af god ejendomsmæglerskik.

Som sagen er oplyst nævnet, lægges det til grund, at indklagede ejendomsmægler AA ikke var involveret i udarbejdelsen af købsaftalen for køber 2. Disciplinærnævnet finder derfor ikke, at indklagede ejendomsmægler AA kan pålægges et disciplinært ansvar for de konstaterede overtrædelser.

Klagepunkt 2

Disciplinærnævnet tager i dette klagepunkt stilling til, hvorvidt indklagedes håndtering af forholdet, efter det stod klart, at ejendommen var solgt to gange, efterlevede god ejendomsmæglerskik.

Som følge af sagens oplysninger – herunder indklagede ejendomsmægler AA svarskrift til Disciplinærnævnet – lægger nævnet til grund, at AA overtog sagen fra den 1. september 2018 og herefter uddelegerede til II at varetage den videre behandling af sagen. Nævnet finder på denne baggrund, at AA – efter principperne i lovens § 28, stk. 1, – kan ifalde et eventuelt disciplinært ansvar for IIs handlinger/undladelser. Nævnet lægger til grund, at indklagede kun kontaktede egen rådgivere, og ikke rådgav sælgerne til at søge anden selvstændig kompetent juridisk rådgivning. Derved er lovens § 24, stk. 1 og 2, samt god ejendomsmæglerskik overtrådt. Nævnet finder, at AA ifalder det disciplinære ansvar herfor. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge BB et ansvar herfor.

Sanktionsfastsættelse

Vedrørende klagepunkt 1

Af lovbemærkningerne til § 53, stk. 1, (Side 51, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) følger bl.a.:

” ...

Med hensyn til sanktionsniveau foreslås det, at nævnet som den mildeste sanktion som i dag kan tildele en advarsel. En advarsel er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter forslaget og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik.

...

Herudover skal nævnet som nævnt kunne idømme bøder til ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder.

...

Ved udmålingen af en bøde må der tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbrugeren. Endvidere må der lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller kunne være opnået ved overtrædelsen.

...

Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagets formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. (...) ”

Henset til grovheden af den konstaterede overtrædelse finder nævnet at indklagede skal pålægges en bøde. Ved udmålingen af bødens størrelse, har nævnet lagt vægt på, at der er tale om grov overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, da indklagede ikke har efterlevet og handlet som det forventes af en faglig kompetent ejendomsmægler, idet den manglende iagttagelse af klagernes forkøbsret medførte, at der opstod tvivl om rette adkomsthaver til ejendommen, hvorved klagernes stilling blev kraftigt forringet og tilsvarende kunnet have forringet sælgernes stilling kraftigt. Som følge af overtrædelsen af lovens § 24, stk. 1 og 2, og god ejendomsmæglerskik, pålægges forhenværende ejendomsmægler BB en bøde på 50.000 kr.

Vedrørende klagepunkt 2

Ved kun at have kontaktet egen rådgivere, og ikke rådgive sælgerne til at søge anden selvstændig kompetent juridisk rådgivning, har indklagede overtrådt lovens § 24, stk. 1 og 2, samt god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf tildes ejendomsmægler AA en advarsel.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildes en advarsel jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 50.000 kr. 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