

Den 4. maj 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 507 – 19/07528

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved mail af 10. oktober 2019 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx) 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, 25 og 38 samt formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregive alle de oplysninger, som var af betydning for handelen og dens gennemførelse, ved at undlade at orientere sælger om ethvert købstilbud, ved at have udført mangelfuld rådgivning i forbindelse med underskrift af købsaftalen, ved at forløbet omkring salgsannoncen har været rodet, ved at indklagede ejendomsmægler ikke har udarbejdet salgsbudget i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen den 28. maj 2019, ved nedsættelse af udbudsprisen den 20. august 2019 samt ved at udlevere salgsprovenu for sent i forbindelse med underskrift af købsaftalen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde lejligheden beliggende [vej1] x, [By1] udbudt til salg.

Klagerne er sælgerne af lejligheden.

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

Den 3. april 2019 var indklagede ejendomsmægler til vurderingsmøde hos klagerne.

Den 28. maj 2019 blev der indgået formidlingsaftale mellem parterne, hvor der blev aftalt en udbudspris på 4.995.000 kr. Her modtog klagerne ikke et salgsbudget/salgsprovenu.

Den 12. juni 2019 modtog klagerne en annoncetekst til salgsannoncen, som indeholdte nogle stavfejl og faktuelle fejl.

Den 14. juni 2019 fremsendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler med rettelser til den salgsannonce, der lå online. Indklagede ejendomsmægler fik rettet fejlene til.

I perioden juni – august 2019 blev ejendommen fremvist uden succes et par gange til køberkartotek.

Den 20. august 2019 blev udbudsprisen sat ned til 4.595.000 kr. Heller ikke her modtog klagerne et salgsbudget/salgsprovenu.

Den 12. september 2019 blev der afgivet et bud på 4.200.000 kr., der blev afvist af medarbejder 1 (EE), som er ansat salg og vurdering hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Buddet blev den 13. september 2019 hævet til 4.300.000 kr., hvilket ligeledes blev afvist.

Den 14. september 2019 blev der afholdt et åbent-hus arrangement i lejligheden. Der mødte fire hold op. Særligt et par, FF og GG (herefter mulig køber 1 og 2), var interesserede i lejligheden.

Den 15. september 2019 downloadede mulig køber 2 salgsopstilling på lejligheden og efterlod sine kontaktoplysninger hos indklagede ejendomsmægler.

Den 18. september 2019 afholdte parterne et møde på indklagedes kontor vedrørende ændring af overtagelsesdagen i formidlingsaftalen. Klagerne blev oplyst, at der ikke var nye henvendelser fra mulig køber 1 og 2.

Den 19. september 2019 ringede mulig køber 2 til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed for at tale med indklagede ejendomsmægler, som ikke var til stede. Han talte i stedet med medarbejder 2 (HH). De drøftede nærværende lejlighed.

Den 20. september 2019 kl. 9.46 oplyste indklagede ejendomsmægler klagerne om, at der var en interesseret køber, som havde underskrevet købsaftale til en købspris på 4.350.000 kr., men at tilbudet ville bortfalde samme dag kl. 16, hvorfor klagerne hurtigt skulle skrive under.

Samme dag kl. 10.41 fik klagerne tilsendt købsaftalen pr. mail.

Samme dag kl. 11.21 fremsendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

*”Så har vi modtaget købsaftalen. Det er lidt presset at få et bud, med 34 siders læse stof, som skal accepteres samme (arbejds)dag... men vi ser på det hurtigst muligt :)
Faldt dog lige over det med skabene i soveværelset, den aftale havde vi ikke lige fanget...? Ikke, at den skal være afgørende, men var det noget, køber bad om?
(...)”*

Kl. 11.25 svarede indklagede ejendomsmægler:

”Ingen problemer ;) Dog er det kun de første 11 sider der er afgørende og egentlig kun punkt 11 som er virkelig afgørende. Resten er standard og ikke noget man kan gøre noget ved. Det vigtigste for jer er prisen, overtagelse også punkt 11, hvor bla. det med skabet står. Det er noget køber specifikt har sagt de vil have med i deres bud :)”

Kl. 13.10 skrev klagerne til indklagede:

"Tre ting:

Lå buddet allerede klar igår (der står 19.09.2019 på købsaftalen)?

Er det rimeligt (set fra mæglerens side) med så kort en frist, hvor vi som sælgere ikke kan nå at mødes og tale om det?

Er det din vurderingen, at buddet er væk, hvis vi ønsker at vente til mandag med at svare?

Vi er stadig positive, men står bare lidt med en følelse af, at få armen vredet om, særligt pga fristen på få timer på en arbejdsdag."

Kl. 13.21 skrev indklagede til klagerne:

"Jep, vi lavede købsaftale på det igår og der skrev de under. Hvis vi vidste at de pludseligt ville komme med en frist til idag kl.16 havde jeg selvfølgelig ringet igår, så I var forberedte. Venter normalt bare altid først med at give besked indtil vi har en underskrift. Skal vi prøve at lave en frist til på søndag? Bliver nok til inden det åbne hus."

Kl. 13.27 skrev klagerne til indklagede:

"Vi er lige 75-100.000 under vores egentlige smertegrænse. Men hvis du vurderer, at der ikke er mere at komme efter hos dem, så tror jeg, vi skriver under. Vi ville bare gerne have skrevet under med et lille smil i stedet for en oplevelse af pres. Vi vender tilbage, når vi lige har haft mulighed for at ringe sammen."

Kl. 13.31 skrev indklagede til klagerne:

"EE tager fat i køber nu og spørger om en frist til kl.12 søndag. Vender hurtigst muligt tilbage og selvfølgelig vender jeg tilbage inden kl.16. I skal ikke føle jer presset og det hele skal være en god fornemmelse. Kan sagtens forstå jer og det er trods alt rart lige at læse det hele igennem henover weekenden. Der er dog intet mere at komme efter og tror også det er det højeste bud vi kan få i det her marked."

Kl. 13.34 skrev klagerne til indklagede:

"Så vent lige med at kontakte/presse dem - vi vender tilbage hurtigt"

Den 20. september 2019 inden fristens udløb kl. 16, underskrev klagerne købsaftalen på lejligheden med en kontantpris på 4.350.000 kr. Heller ikke her forelå der et salgsbudget/salgsprovenu. Dette modtog klagerne først efter aftalens indgåelse via "II" [sælgerportal].

Den 21. september 2019 modtog klagerne en besked fra mulig køber 1 og 2, som meddelte, at de var kede af, at lejligheden var solgt, da de var meget interesserede.

Den 21. september 2019 fremsendte mulig køber 1 og 2 en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej HH og CC

Jeg talte med HH torsdag formiddag da vi er meget interesserede i lejligheden på [vej1].

Vi prøvede at finde et tidspunkt for en ekstra fremvisning, men da du sagde i havde lukket lørdag, var der istedet den planlagte fremvisning søndag d. 22/9 kl. 14.

*Vi ser så fredag aften at der nu står på jeres hjemmeside at der er underskrevet en købsaftale. Det forstår jeg ikke at du ikke har informeret om?
Vi vil meget gerne underskrive en købsaftale og give sælger mulighed for at tage os med i betragtning i forbindelse med salget.
(...)”.*

Senere samme dag kl. 13.19 fremsendte mulig køber 1 og 2 endnu en mail til indklagede ejendomsmægler:

*”Hej HH og CC
I forlængelse af nedenstående, vil vi informere om at hvis købers advokat eller bank har indsigelser eller betingelser
til den underskrevne købsaftale, er vi klar til at underskrive et købstilbud på udbudsprisen 4.595.000 DKK.”*

Samme dag kl. 17.27 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til mulig køber 1 og 2:

”Mange gange tak for jeres mails.

Det er selvfølgelig rigtig ærgerligt, at I ikke nåede med på vognen i denne omgang i forhold til [vej1]. Vi fik underskrift på den anden købsaftale sent torsdag aften og der var frist for sælgers accept til fredag kl. 16, hvorfor sælger valgte at gå videre med dette tilbud.

Vi lover dog, at I er de første vi tager fat i såfremt der mod forventning skulle komme nogle ting i den nuværende handel, som gør at den alligevel ikke bliver til noget.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har videregivet forkerte oplysninger om interessen fra mulig køber 1 og 2, og den kontakt, der havde været med dem. Indklagede ejendomsmægler oplyste, at de kontaktede alle, der havde downloadet en salgsopstilling vedrørende lejligheden, men mulig køber 1 og 2 var ikke blevet kontaktet. Mulig køber 1 og 2 havde også selv pr. telefon kontaktet indklagede ejendomsmægler angående ejendommen. Klagerne havde lavet en aftale med indklagede ejendomsmægler om, at han skulle holde dem orienteret om alt kontakt med mulig køber 1 og 2 efter et åbent-hus arrangement den 14. september 2019, hvor de udviste stor interesse for lejligheden. Klagerne mener, at de højst sandsynligt vil kunne have solgt ejendommen til udbudsprisen, hvis indklagede ejendomsmægler havde levet op til sit ansvar.

Den 21. september 2019 modtog klagerne en besked fra mulig køber 1 og 2, som meddelte, at de var kede af, at lejligheden var solgt, da de var meget interesserede. De havde været i kontakt med indklagede ejendomsmægler i løbet af ugen, men var blevet rådet til at vente med at se lejligheden til det planlagte åbent-hus den efterfølgende søndag. De havde haft telefonisk kontakt til medarbejder 2 fra DD torsdag den 19. september 2019, hvor de oplyste, at de ville afgive et tilbud på ejendommen. Mulig køber 2 oplyste, at han ikke blev orienteret om, at der var en købsaftale under udarbejdelse. De oplyste endvidere, at mulig køber 2 den 15. september 2019 downloadede en salgsopstilling, hvor

de havde opgivet navn og telefonnummer. Både indklagede ejendomsmægler og ansatte ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, havde lovet at kontakte alle, der har haft downloadet en salgsopstilling, samt være særligt opmærksomme på enhver kontakt fra mulig køber 1 og 2.

Klagerne har endvidere anført, at de er meget utilfredse med den mangelfulde rådgivning de fik fredag den 20. september 2019 og op til at købsaftalen blev underskrevet.

Derudover mener klagerne, at der har været et rodet forløb omkring salgsannoncen. Den 12. juni 2019 modtog klagerne en sjusket annoncetekst med en del stavfejl og enkelte faktuelle fejl, som de selv omskrev. Den 14. juni 2019 fremsendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler med rettelses til den annonce, der lå online. Indklagede ejendomsmægler gav fotografen skylden for fejlene.

Klagerne har anført, at de ikke inden købsaftalens indgåelse har modtaget et salgsbudget, men at de flere dage efter handlen modtog det under "II" [sælgerportal].

Dette har medført følgende klagepunkter:

- Indklagede har undladt at overholde en aftale om at videregive vigtige oplysninger om interesse i lejligheden, herunder om kontakt med mulig køber 1 og 2, som særligt var oplyst af klagerne.
- Klagerne modtog ikke et salgsbudget/salgsprovenu ved indgåelse af formidlingsaftalen med to kontaktpreiser hhv. til køberkartotek på 5.000.000 kr. og til salgsannonce på 4.795.000 kr., hvis intet salg skete til køberkartotek. Den 20. august 2019 blev udbudsprisen nedsat til 4.595.000 kr., hvor de heller ikke modtog et salgsbudget/salgsprovenu. Den 20. september 2019 underskrev klagerne en købsaftale, hvor de først flere dage efter aftalens indgåelse modtog det via "II" [sælgerportal].
- Klagerne mener, at forløbet omkring købsaftalen generelt var omfattet af mangelfuld rådgivning og urigtige oplysninger fra indklagede, herunder manglende gennemgang af denne og dennes bilag.
- Klagerne mener, at forløbet vedrørende salgsannoncen har været rodet
- Klagerne kræver, at indklagedes salær bortfalder og kræver erstatning på baggrund af indklagedes mangelfulde og urigtige rådgivning.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har på vegne af de indklagede bl.a. anført, at de den 28. maj 2019 fik lejligheden til salg.

Salgsannonce

Vedrørende forløbet omkring salgsannoncen har indklagede ingen kommentarer, udover at der er tale om små fejl, som kan ske, og at de er blevet rettet hurtigst muligt.

Salgsbudget/salgsprovenu

Lejligheden blev sat ned i pris, hvilket blev bekræftet på mail. Dog fik indklagede ikke sendt et opdateret salgsbudget med den nye pris frem til klager, hvilket klart er en fejl. Salgsprovenuet efter salget blev sendt 3 dage for sent. Der har dog ikke været fejl i det fremsendte salgsprovenu, og derfor har klagerne ikke lidt noget tab.

Forløb vedrørende videregivelse af tilbud

Indklagede ejendomsmægler CC har i hele processen selv afholdt fremvisninger samt åbent hus. I september tog han dog på ferie, hvor medarbejder 1 havde ansvaret for sagen i 14 dage. Her blev det aftalt med klagerne, at de selv skulle afholde åbent-hus lørdag den 14. september 2019. Herefter blev det oplyst af sælger, at der var 4 par med mange positive tilkendegivelser, som de håbede vil medføre et bud. Den 16. september 2019 var indklagede tilbage fra ferie og afholdte den 18. september 2019 et møde med klagerne. Her fortalte klagerne, at de havde succes med åbent-hus arrangementet, og at en "GG" havde udvist særlig interesse for lejligheden. Klagerne havde dog ikke et specifikt navn eller telefonnummer. Denne oplysning blev videregivet til de ansatte, særligt medarbejder 1 og 2, da det er dem, der primært tager telefonen på kontoret. Samtidig havde medarbejder 1 dialog med de købere, der havde set lejligheden den 11. og 12. september 2019. De startede med at byde 4.200.000 kr., hvilket medarbejder 1 nævnte var for lavt, idet de forventede, at der skulle stå 4.500.000 kr. foran før klagerne var interesserede. Den 19. september 2019 fremsendte medarbejder 1 en købsaftalebestilling til køberne, hvorefter de afgav et bud på 4.350.000 kr.

Den 20. september 2019 kontaktede indklagede ejendomsmægler derfor klagerne hurtigst muligt for at få underskrevet købsaftalen, idet der nu var et konkret bud på 4.350.000 kr. Køberne havde dog ved deres underskrift den 19. september 2019 angivet, at der var en deadline for accept fra sælgers side til kl. 16 den 20. september 2019. Indklagede oplyste klagerne, at de måtte sige til, hvis de ville have gennemgået købsaftalen, og at de måtte ringe, hvis der var spørgsmål. Indklagede oplyste endvidere om, at der i købsaftalen var et afsnit om "sælgeransvarsforsikring", og at der blot skulle tages stilling til det inden overtagelsen. Indklagede anbefalede klagerne om at tage imod tilbuddet, men at det var helt op til dem selv, hvorvidt de ville gøre det. Indklagede skrev ligeledes til klagerne, at det er de første 11 sider og især pkt. 11, som er virkelig afgørende, hvor resten er standard. Dette blev gjort for at hjælpe klagerne med at fokusere på det klart vigtigste, uden det dog er ment, at de ikke skulle læse resten. Indklagede spurgte endvidere, om han skulle forsøge at rykke fristen. Klagerne afviste dette, og skrev under inden kl. 16.

Det blev ligeledes aftalt, at indklagede skulle stå foran lejligheden den efterfølgende søndag, hvor der var planlagt åbent-hus, hvis der skulle dukke potentielle købere op, så de kunne få noteret alle, hvis handlen skulle gå galt. Den 20. september 2019 oplyste indklagede pr. telefon, at indklagede siden deres møde den 18. september 2019, havde haft fat i alle potentielle købere, og at mulig køber 2 ikke havde vist særlig interesse for lejligheden. Medarbejder 2 talte dog med mulig køber 2 den 19. september 2019, idet han ringede ind på hovednummeret. Mulig køber 2 spurgte efter indklagede ejendomsmægler, men han var desværre optaget, hvorfor medarbejder 2 talte med kunden i stedet. Mulig køber 2 ville gerne have endnu en fremvisning af lejligheden, hvortil medarbejder 2 oplyste mulig køber 2 om, at de gerne måtte se lejligheden, men at den første mulighed var til det planlagte åbent-hus den 22. september 2019. Medarbejder 2 oplyste mulig køber 2 om, at der var konkrete købere på lejligheden, men at der ikke var underskrevet noget endnu. Mulig køber 2 bekræftede ikke, at de ønskede at komme til det åbent-hus arrangementet. Medarbejder 2 oplyste derfor alt omkring status på sagen og pressede så meget som muligt på. Efter denne samtale arkiverede medarbejder 2 den salgsoptstilling, som mulig køber 2 hentede den 15. september 2019, da nummeret stemte overens. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har en intern regel om, at de skal ringe til downloadede

salgsopstillinger inden 5 hverdage fra de modtager dem, og derfor er denne salgsopstilling, som sælger refererer til, blevet behandlet. Medarbejder 2 var bekendt med, at de skulle være opmærksomme på en "GG", men der var intet ved telefonsamtalen, der antydede, at han havde set lejligheden før. Mulig køber 2 havde denne torsdag haft 5 dage til at indikere en seriøs interesse, mulig køber 2 har med fredagen haft 6 dage til at komme med et købstilbud og han havde rig mulighed for at bringe dig på banen i denne 6 minutters samtale med medarbejder 2. På denne baggrund oplyste indklagede klagerne om, at de havde haft dialog med alle potentielle købere som aftalt, og at klagerne selv valgte at skrive under inden kl. 16 på budet på 4.350.000 kr. den 20. september 2019 på trods af, at indklagede havde tilbudt at få fristen forlænget.

Indklagede bemærker endvidere, at en ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. Dansk Ejendomsmæglerforening ikke er forpligtet til at oplyse en kunde om, hvorvidt der er ved at blive udarbejdet købsaftale på en ejendom. Der er først en oplysningspligt, hvis den kunde, der tales med, har afgivet et konkret tilbud. Mulig køber 2 havde hverken indikeret eller afgivet et konkret tilbud.

Lørdag den 21. september 2019 tog mulig køber 2 fat i sælgerne og skrev ligeledes en mail til indklagede kl. 9.27, idet han kunne se, at der stod "købsaftale underskrevet" på hjemmesiden. Samme dag kl. 13.19 sendte mulig køber 1 og 2 en mail, hvor det var angivet, at de var villige til at byde udbudsprisen på 4.595.000 kr. Mulig køber 2 oplyste endvidere, at han ikke kunne forstå, hvordan købsaftalen kunne være underskrevet om fredagen. Indklagede bemærker hertil, at det kan gå hurtigt i en ejendomshandel med underskrifter. Medarbejder 2 havde tillige oplyst om status på sagen, og her skulle mulig køber 2 have slået til, hvis der var en alvorlig interesse fra deres side.

I samme tidsrum kontaktede klagerne indklagede og oplyste, at mulig køber 2 havde taget kontakt til dem. Der var købsaftalen underskrevet, så andet var selvfølgelig for sent. Indklagede oplyste klagerne om, at de havde haft kontakt til alle potentielle købere, og mulig køber 2 havde haft særdeles lang tid til at bringe sig på banen. Han burde derved have fortalt dem om dette tidligere, og især i telefonen om torsdagen. Den efterfølgende korrespondance med klagerne fra den 22. september 2019 og frem har indklagede ingen kommentarer til, da han mener, at de er besvaret.

Indklagede mener, at han har ageret fuldstændig ud fra de forbrugeretiske regler, og har derved ikke givet klagerne urigtige oplysninger og rådgivet dem forkert. De indklagede har haft den dialog med alle potentielle købere, som aftalt, herunder mulig køber 1 og 2. Indklagede har ikke tvunget en underskrift ud af klagerne, da det var deres egen beslutning at skrive under inden kl. 16 den 20. september 2019, selvom indklagede tilbød at få udskudt fristen. Der er ingen dokumentation på, at mulig køber 2 reelt set ville have givet 245.000 kr. mere eller at de reelt set ville afgive et tilbud på lejligheden. Der har derfor hverken været manglende opmærksomhed eller urigtige oplysninger fra de indklagede til klagerne.

Indklagede afviser derfor en erstatning på 245.000 kr. samt kravet mod indklagedes salær på kr. 73.000 kr. Indklagede afviser samtlige punkter i klagen med undtagelse af, at han ikke har sendt salgsbudget til klagerne ved prisnedsættelsen samt, at klagerne først fik fremsendt et salgsprovenu få dage efter, at købsaftalen blev underskrevet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Erstatning

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, om klageren eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på godtgørelse, men tager stilling til, om de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik m.v.

Vederlag

Nævnet kan ikke tage stilling til klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag, jf. § 52, stk. 1, 2. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at ejendomsmægleren har beregnet sig et samlet og/eller dele af et samlet vederlag er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

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.

Videregivelse af oplysninger og orientering om købstilbud

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

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

Det er af parterne oplyst, at der var en telefonisk samtale mellem indklagede ejendomsmæglerens medarbejder 2 og mulig køber 2 den 19. september 2019. Der er dog givet modstridende oplysninger om indholdet af samtalen. Klagerne har anført, at mulig køber 2, har oplyst, at han havde udvist konkret interesse for lejligheden. Indklagede ejendomsmægler har anført, at mulig køber 2 ikke udviste konkret interesse for at afgive et tilbud på lejligheden. Det er ikke dokumenteret, at der er afgivet et konkret købstilbud fra mulig køber 2, inden klagerne skrev under på købstilbuddet fra de endelige købere. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger og da der ikke er ført tilstrækkeligt bevis for klagers påstande, må nævnet afstå fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Rådgivning vedrørende købsaftalen og pres til at underskrive købsaftalen

Som sagen er forelagt nævnet oplyste indklagede ejendomsmægler den 20. september 2019 klager om, at der var en interesseret køber, som havde underskrevet købsaftalen til en købspris på 4.350.000 kr., men at tilbuddet ville bortfalde samme dag kl. 16. Klagerne fik tilsendt købsaftalen pr. mail. Klagerne har anført, at de mener, at der har været mangelfuld rådgivning vedrørende gennemgang i

købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler har efterfølgende pr. mail vejledt klagerne om, at det var de første 11 sider og punkt 11 i købsaftalen, som var de afgørende at læse igennem.

Nævnet bemærker, at indklagede ejendomsmægler selv tilbød at forsøge at rykke fristen for accept af købstilbud, således at klagerne kunne få mere tid til at læse købsaftalen igennem, hvilket klagerne selv afviste. Klagerne underskrev købsaftalen den 20. september 2019 inden for den af køberne fastsatte frist. Som sagen er forelagt nævnet, har indklagede ejendomsmægler videregivet de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Nævnet finder derved, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Forløb omkring salgsannoncen

Klagerne har anført, at de modtog et udkast til annoncetekst til salgsannoncen, som indeholdte faktuelle fejl samt stavfejl. Klagerne fremsendte rettelserne til indklagede ejendomsmægler. Som sagen er oplyst for nævnet, rettede indklagede ejendomsmægler derefter fejlene til. Nævnet finder derved, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Salgsbudget/salgsprovenu

Ejendomsmægleren skal i henhold til lovens § 38, stk. 1, umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til. Ændringer i udbudsprisen skal endvidere udløse et nyt salgsbudget og herunder en ny provenuberegning jf. lovens § 38, stk. 2. Ved købsaftalens tiltrædelse skal der foreligge en opdateret provenuberegning på grundlag af købsaftalens vilkår jf. lovens § 38, stk. 3. Provenuberegningen efter § 38, stk. 3, skal udleveres til sælger samtidigt med sælgers underskrift af købsaftalen, da provenuet kan have afgørende betydning for, hvorvidt sælger ønsker at indgå handlen.

Indklagede har erkendt, at klagerne ikke modtog et salgsprovenu i form af et salgsbudget ved indgåelse af formidlingsaftalen af 28. maj 2019 eller ved nedsættelsen af udbudsprisen den 20. august 2019. Det er endvidere erkendt af indklagede, at der først efter klagerens underskrivelse af købsaftalen blev beregnet et salgsprovenu, der efter nogle dage blev gjort tilgængeligt på "II" [sælgerportal]. Klagerne havde således ikke et tilstrækkeligt oplyst grundlag at vurdere købstilbuddet på.

Ved ikke at beregne og udlevere et salgsbudget i umiddelbar forlængelse af formidlingsaftalens indgåelse og efter nedsættelsen af udbudsprisen, samt ved ikke, samtidigt med klagerens underskrivelse af købsaftalen, at udlevere et salgsprovenu ud fra købstilbuddet har indklagede ejendomsmægler derved overtrådt lovens § 38, stk. 1-3 og samtidigt har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagedes vederlag

Disciplinærnævnet finder ikke, at den omstændighed, at indklagede ejendomsmægler mener sig berettiget til at opkræve et vederlag er i strid med god ejendomsmæglerskik. Hvorvidt den ovenfor konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik skal have betydning for størrelsen heraf, hører imidlertid ikke under Disciplinærnævnets kompetence.

Sanktionsfastsættelse

CC

Som følge af overtrædelsen af lovens § 38, stk. 1-3, samt god ejendomsmæglerskik, pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på 20.000 kr. Det er ved bødefastsættelsen tillagt skærpende

betydning, at indklagede gentagende gange har forsømt at udlevere et salgsbudget/provenu til klagerne.

DD I/S

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 DD I/S.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S, 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