

Den 4. maj 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 512 – 19/08329

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler DD
og
ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (FF) (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 11. november 2019 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (FF) (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have favoriseret et andet hold købere til den ejendom, som klagerne var interesserede i at købe.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejendommen beliggende [vej] X, [By] (herefter ejendommen). Indklagede har oplyst, at ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 7.950.000 kr.

Klagerne var potentielle købere af ejendommen.

Den 12. oktober 2019 bød klagerne – i en mail til begge indklagede ejendomsmæglere – 7.800.000 kr. for ejendommen med overtagelse den 1. maj 2020. Klagerne anførte herudover, at de var bortrejst frem til den 24. oktober 2019.

Den 14. oktober 2019 sendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne:

*”Jeg har nu drøftet jeres tilbud med [sælgerne].
De er bestemt ikke afvisende overfor jeres tilbud, men de er ikke 100 % på. Tror I at I har mulighed for at hæve jeres tilbud til 4.850.000 [7.850.000] med en overtagelse den 01.05.2020, Så tror jeg vi har en aftale ?”*

Den 17. oktober 2019 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

”(…)

Angående [vej] er vi nødt til at sætte processen på pause, da vi må konstatere, at det kommer til at tage for meget tid at planlægge tur efter at komme i forbindelse med DK ift. planlagte rute. Vi beklager, at vi fik startet en proces i vores ferie og er klar over at huset kan være solgt, når vi har mulighed for at genoptage processen.”

Den 28. oktober 2019 klokken 13.02 modtog klagerne et udkast til købsaftale fra indklagede ejendomsmægler CC. Udkastet til købsaftale var dateret samme dag.

Af købsaftalen fremgik blandt andet, at kontantprisen for ejendommen var 7.825.000 kr. med overtagelse den 1. maj 2020. Af købsaftalens punkt 15 fremgår bl.a.:

”…

Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:

1. **at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,**
2. **at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,**
3. **at ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter,**
4. **at det står sælger frit at vælge mellem flere købstilbud, (…)**”

Af salgsoptstillingen hørende til købsaftalen, fremgår det af side 1, at indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom. På samme side fremgår bl.a. også:

”Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.”

Samme dag klokken 21.49 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

Tak for den fremsendte købsaftale. Skal vi forstå det sådan, at sælger har accepteret prisen? Det regner vi med, når du har indsat prisen på købsaftalen.

Hvordan tænker du det praktisk bør foregå vedrørende underskrifter og dermed frister?

Jeg har snakket med GG og han vil gerne påtage sig opgaven. GG og os kan ikke få det til at passe om formiddagen før end på fredag den 1/11. Er det ok med dig og sælger, at det bliver den dag mellem kl 9.00 - 11.00. Både BB og jeg vil tage med GG derud. Vi regner ikke med, at der er det store ved huset, men vi har behov for lige at få en byggesagkyndig med til at vurdere det.

Hvordan er det med fristen for underskrivelse fra vores og sælgers side? Som sagt kan GG først komme med derud på fredag og vi er ikke interesseret i at huset, bliver solgt til anden side, inden vi har haft ham til at se på huset.

Hvordan tænker du vedrørende underskrifter fra vores og sælgers side med tanke på den timing.

GG bad mig om at sende ham alle de dokumenter vi har fået på huset og kan du sende mig:

- Tilstandsrapporten (har den kun i hardcopy)
- Elsyn
- Tilbud om ejerskifteforsikring

- Andre relevante dokumenter som du tænker en byggesagkyndig måtte have gavn af

Den 29. oktober 2019 klokken 09.01 sendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne:

"HEj AA sælger har accepteret at handle til 7.825.000 pr den 01.05.2020

den 01 om formiddagen er fin med os.

hvis både i og sælger tiltræder handlen idag så udløber fristen for eventuelle indsigelser fra rådgiver bank og byggeteknisk rådgiver mandag den 4 og jeres fortrydelsesret udløber på onsdag.

dvs. at eventuelle bemærkninger tilføjelser eller andet til aftalen skal vi have besked om senest mandag kl 16.00 f. eks banken vil have en vurderingsmand ud og godkende ejendommen, eller advokaten vil se en byggetilladelse på taget, eller hvad de nu måtte have som de synes de mangler.

huset er IKKE solgt førend begge parter har underskrevet købsaftalen, og når begge parter har underskrevet købsaftalen er det kun jer der har mulighed for at trække jer fra handlen, ikke sælger.

jeg ser ikke nogen problemer i at i underskriver aftalen og kommer ud og kigger med GG på fredag det giver jer hele weekenden og mandagen til at forholde jer til eventuelle bemærkninger han måtte komme med, i forhold til bank så forestiller jeg mig at i selv har et godt indblik i jeres økonomiske formåen og bankens holdninger hertil eller ihvertfald kan nå at få deres stillingtagen inden mandag i næste uge, og i forhold til en juridisk rådgivning så er sådan en handel ikke ret kompliceret, så i skal bare finde en som har tid at kigge på det i løbet af ugen og evt holde et møde med jer fredag f,eks,'.

Så i mine øjne er timigen helt fin for både køber og sælger."

Samme dag klokken 09.37 sendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne, vedhæftet godkendelse af ejendommens tagetage, ejendommens sundhedsattest, den på tidspunktet gældende tilstandsrapport, den på tidspunktet gældende elinstallationsrapport, det på tidspunktet gældende energimærke, ejerskifteforsikringstilbud og oplysningsskema til forsikringen.

Samme dag klokken 23.08 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

"Jeg kan ikke få adgang til HH til at skrive under på købsaftalen. Har forsøgt at få tilsendt en aktiveringskode flere gange her i aften, men modtager den ikke i min mail. Kan jeg komme forbi hos jer og skrive under fysisk i morgen formiddag?

AA kan komme forbi i morgen eftermiddag, da han godt kan komme ind, men ikke finde funktionen, hvor man skriver under. Blot for at være 100% sikker - i købsaftalen står der i punkt 11 at det er med rådgiverforbehold og bankforbehold 4 hverdage - og det vil sige, hvor vi uden beregning (1% betaling) kan komme ud af købet, hvis der skulle vise sig noget uventet, når vi har GG med derud fredag morgen?"

Den 30. oktober 2019 klokken 10.16 genfremsendte indklagede ejendomsmægler CC udkastet til købsaftale dateret den 28. oktober 2019 til klagerne.

Samme dag klokken 11.37 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

"Har forsøgt at fange dig på telefon. Jeg har talt med banken og de anbefaler at vi også får et advokatforbehold ind sammen med rådgiver og bankforbehold således vi har en rådgiver til

at tjekke servitutter mv. Vil du indføre det i aftalen? Vi vil kunne komme forbi sidst på eftermiddagen idag og skrive under eller du kan sende den og vi kan aflevere den underskrevet.”

Samme dag klokken 13.24 sendte indklagede ejendomsmægler CC en mail til klagerne:

”sælger har valgt at tiltræde et købsatibud på ejendommen. Der er derfor ikke længere tilsalg.”

Begge parter har oplyst, at ejendommen blev solgt til en kontantpris på 7.850.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at det er deres overbevisning, at de indklagede, efter at have erfaret, at de ikke skulle varetage salget af klagerne ejendom, valgte at favorisere et andet hold købere, som endte med at erhverve ejendommen for et bud, der var 25.000 kr. højere end klagerne bud. De indklagede har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Klagerne mener ikke, at de indklagede kunne blande valget af hvem, som skulle sælge deres ejendom sammen med den salgsproces der foregik i forhold til den ejendom, som klagerne var interesseret i at købe. Det er i det henseende ejendomsmæglerens opgave at agere professionelt og adskille disse to opgaver. Man må og kan ikke favorisere en køber frem for en anden, fordi man som ejendomsmægler måtte have en egne interesse i at få til opdraget med at sælge en købers ejendom.

Om sagens omstændigheder har klagerne bl.a. bemærket, at de den 27. oktober 2019 blev kontaktet af indklagede ejendomsmægler CC. I den forbindelse oplyste CC at sælger skulle føle, at klagerne havde givet sig lidt. Klagerne og indklagede blev enige om, at gå videre med et bud på 7.825.000 kr. Det drøftedes endvidere, at klagerne gerne ville have en bygningssagkyndig med ud og se ejendommen. Her blev klagerne anbefalet GG. Dagen efter modtog klagerne udkastet til købsaftalen og der blev aftalt tid med den bygningssagkyndige. Efter at have modtaget købsaftalen fra CC spurgte klagerne, om sælgerne derved havde accepteret prisen. Dette blev bekræftet i mail af 29. oktober 2019. Den samme eftermiddag talte klagerne og CC i telefon. Under telefonsamtalen sagde indklagede: *”vi skal jo også forhåbentligt have et fremtidigt samarbejde”*. Bemærkningen viste sig at være en hentydning til, at de indklagede havde regnet med at få opgaven med at sælge klagerne ejendom. Klagerne valgte dog en anden ejendomsmægler til at forestå salget af deres ejendom. Klagerne ejendom blev lagt på nettet den 29. oktober 2019 og de indklagede var efterfølgende overraskede over at se klagerne ejendom til salg ved en anden ejendomsmægler. Da klagerne den 29. oktober 2019 forsøgte at underskrive den tilsendte købsaftale, var det ikke muligt at logge på de indklagedes system ”HH” og underskrive aftalen. Klagerne rettede derfor henvendelse indklagede og fik tilsendt en ny købsaftale på mail dagen efter.

Den 30. oktober 2019 modtog klagerne en mail fra indklagede CC, hvor af det blot var anført, at ejendommen var solgt til anden side. Klagerne tog derfor kontakt til indklagede, som forklarede, at han havde varetaget sælgerne interesser og at der var kommet et højere bud. Klagerne føler sig ført bag lyset, da indklagede hele vejen igennem har rådgivet om processen, og ladet klagerne være i en vildledende tro om, at der var en aftale. På intet tidspunkt er det blevet nævnt, at der er andre købere i gang med en afsluttende proces.

Klagerne kontaktede derfor også indklagede ejendomsmægler DD– indehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Det fremgik klart af samtalen med DD, at han var blevet skuffet over, at klagerne havde givet formidlingsopdraget over deres ejendom til en anden ejendomsmægler.

Den 1. november 2019 rettede klagerne henvendelse til sælgerne af ejendommen. Sælgerne oplyste, at der havde været mere aktivitet om ejendommen. Sælgerne var blevet forelagt et andet tilbud den 30. oktober 2019 og var fra de indklagedes side blevet oplyst, at klagerne ikke ville byde mere for ejendommen. Klagerne afviser, at skulle have givet udtryk herfor og har på intet tidspunkt drøftet deres maksimale grænse for at købe ejendommen med de indklagede. Indklagede blev meget tidligt i processen gjort opmærksom på, at klagerne var kreditvurderet til 9.000.000 kr.

Klagerne var uvidende om, hvad der foregik hos de indklagede i dagene 29. og 30. oktober 2019, og var i den tro, at de havde en aftale om at købe ejendommen. Det var indklagede ejendomsmægler CC, der i telefonsamtalen den 28. oktober 2019, gav udtryk for at klagerne kunne lande handlen ved det bud som blev givet.

Der var en tæt og løbende dialog mellem klagerne og de indklagede vedrørende detaljerne om budet, overtagelsesdato og herunder også processen vedrørende den byggesagkyndige. Gentagende gange oplyste de indklagede, at alt var ok og klagerne fik ingen indikationer om, at der kørte en anden proces i baggrunden.

Det er klagernes klare overbevisning, at da de indklagede midt i den afsluttende fase, erfarerede at klagerne havde valgt en anden ejendomsmægler til at sælge deres ejendom, blev de senere købere favoriseret. Buddet fra de senere købere var kun 25.000 kr. højere end klagernes bud. Det er klagernes opfattelse, at dette er en påfaldende lille forskel, hvorfor klagerne mistænker de indklagede for, at have delt klagernes bud med køberne. Det var endvidere besynderligt, at der kun går tre timer fra klagerne modtog købsaftalen på mail til der var indgået handel mellem køberne og sælgerne. Klagerne mener, at de indklagede har haft kørt et dobbelt forløb, som klagerne ikke blev informeret om. Det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at klagerne ikke fik muligheden for at give et højere bud eller komme med forslag til længere overtagelse.

Det forhold, at de indklagede gav urigtige oplysninger til sælgerne om, at klagerne ikke var villige til at give mere for huset, er en manglende varetagelse sælgers interesser.

Indklagede

De indklagede har afgivet et samlet svarskrift og har afvist, at skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det er indklagedes overbevisning, at de med den gennemførte handel, har sikret sælgerne den bedst mulige handel på de bedst mulige vilkår.

Om sagens omstændigheder har de indklagede bl.a. bemærket, at klagerne deltog ved åbent hus den 8. september 2019. Her blev klagerne oplyst, at der var god interesse for ejendommen og at der var udvist købsinteresse. Ved en fremvisning den 13. september 2019 meddelte klagerne, at de ikke umiddelbart var interesseret i at gå videre med ejendommen.

Efter en hel del dialog afgav klagerne deres første bud på ejendommen den 12. oktober 2019. I dialogen op til budafgivelsen, var klagerne blevet informeret om, at der var andre potentielle købere.

Efter at have rådført sig med sælgerne, blev der den 14. oktober 2019 fremsat et modbud. Den 17. oktober 2019 satte klagerne deres bud på pause og trak sig fra processen. Sælgerne af ejendommen ønskede fortsat en afklaring, hvorfor de indklagede arbejdede videre med alle potentielle købere. De indklagede forsøgte blandt andet, at hæve buddet fra de senere købere til 7.850.000 kr. – som sælgerne havde indikeret, at alle ville acceptere. Det lykkedes imidlertid ikke, hvorfor der arbejdedes i alle retninger. Klagerne blev kontaktet igen den 25. oktober 2019, men det lykkedes først nogle dage efter, at få kontakt til dem. Som det også fremgår af klagernes indlæg og af den fremlagte mailkorrespondance, lykkedes det kun at hæve klagernes bud til 7.825.000 kr. – hvilket sælger var parat til at acceptere. Klagerne modtog derfor et udkast til købsaftale den 28. oktober 2019. Dagen efter argumenterede CC for at de skulle indgå handlen og gjorde samtidigt opmærksom på, at der ikke er en handel, før der er underskrevet. Samme dag modtog de indklagede et bud fra køberne på 7.850.000 kr. med overtagelse 1. juni 2020, under forudsætning af, at der blev underskrevet købsaftale den 30. oktober 2019. Det var indklagedes opfattelse, at klagerne ikke kunne hæves yderligere og køberen var parat til at lade handlen gå hvis ikke sælgerne tiltrådte.

Det bemærkes herudover, at klagerne efterlod meget blandede signaler, som efter indklagedes opfattelse har været skiftevis af og på ejendommen. Køberne var derimod konsistente i ønsket om at købe ejendommen, men forhandlinger var langstrakte. Herudover afgav køberne et højere bud med en længere overtagelse end klagerne. Såvel klagerne som køberne var informeret om, at der var flere interesserede kunder til ejendommen.

Det fremgår også af korrespondancen, at klager ikke kunne acceptere at byde 7.850.000 kr. Efter at have talt med klagerne, var det de indklagedes opfattelse, at de ikke ville møde sælgers modbud på 7.850.000 kr. og at det derfor ikke var muligt hæve dem yderligere. Indklagede har efter bedste evne forsøgt, at holde sælger orienteret om udviklingen i salget, og sælger kendte naturligvis til begge købstilbud.

Det afvises, at de indklagede har favoriseret kunder. Det afvises endvidere, at køberne blev oplyst om klagernes bud. Både køberne og klagerne blev oplyst om, at de indklagedes fornemmelse af, hvad sælgerne ville - og ikke ville - acceptere. Det er herefter alene både køberne og klagernes beslutning, hvilken pris og overtagelse, de ønskede at tilbyde, ligesom det alene er sælgerne, der har truffet beslutning om, hvad sælgerne kunne og ville acceptere. Sælger har været fuldt oplyst om den købsinteresse, som der har været udvist for ejendommen. Købers tilbud afspejler sælgers ønske til salgspris og om lang overtagelse, hvilket klagerne også var oplyst om.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at nævnet alene tager stilling til, om de indklagede har tilsidesat deres forpligtelser over for klagerne i denne sag. Hvorvidt de indklagede ved deres handlinger og/eller undladelser har tilsidesat god ejendomsmæglerskik over for sælgerne, vil ikke indgå i pådømmelsen af denne sag da klagerne ikke har den fornødne retlige interesse heri.

Ifølge § 24, stk. 1, lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven), 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 lovens § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Af punkt 3.4 i de almindelige

bemærkninger til loven (s. 12, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) fremgår det, at ejendomsmægleren er sælgers mand og at ejendomsmægleren skal varetage sælgers interesser. Det følger af lovens § 25 at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Nævnet lægger til grund, at klagerne den 27. oktober 2019 bød 7.825.000 kr. for ejendommen og at ejendommen den 30. oktober 2019 blev solgt til andre købere for 7.850.000 kr.

Ejendomsmægleren er sælgers mand og skal ikke skal drage omsorg for eller rådgive køber, men har pligt til at oplyse køber om relevante retlige og fysiske forhold ved ejendommen samt øvrige forhold, der er relevant for handlen. En ejendomsmægler har i almindelighed ikke pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til en ejendom, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen, samt herunder kontakte potentielle købere med opfordring om, 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 sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave, at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Det er samtidigt alene sælger der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til. Der er ikke indgået en gyldig købsaftale, før både køber og sælger har underskrevet købsaftalen, hvilket også fremgår af såvel købsaftalen og salgsopstillingen af 28. oktober 2019 som af indklagede ejendomsmægler CC's mail til klagerne af 29. oktober 2019. Klagerne kunne derfor ikke have en berettiget forventning om, at aftalen var endelig eller at ejendomsmægleren ikke fortsatte salgsarbejdet.

Nævnet finder ikke, at klagerne har løftet bevisbyrden for, at de indklagede – som følge af fravalget som klagernes egen ejendomsformidler – skulle have aktivt favoriseret de senere købere af ejendommen og herunder oplyst om størrelsen af klagernes bud på ejendommen.

Som sagen i øvrigt er oplyst, finder nævnet ikke, at det kan ikke bebrejdes de indklagede ejendomsmæglere, at sælger valgte at sælge til anden side. De indklagede har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor de frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S (FF) (CVR-nr. xx xx xx xx), frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg