

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 518 – 20/00085

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed CC (CVR-nr. xxxxxxxx)
og
ansatte (ikke godkendte ejendomsmæglere) DD og EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 31. december 2019 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC (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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at andelslejligheden blev solgt til anden side, selvom det var aftalt, at der skulle fremsendes udkast til overdragelsesaftale til klager.

Klager har endvidere indbragt DD og EE, som er ansat ved den indklagede virksomhed.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde andelslejligheden beliggende [Vej] xx, x. tv., xxxx [By] udbudt til salg.

Klager var potentiel køber af lejligheden.

Fra den 9. december 2019 var der korrespondance mellem DD og klager vedrørende andelslejligheden.

Ved mail af 11. december 2019 fremsendte DD alle dokumenter vedrørende andelsboligen til klager.

Der blev aftalt en fremvisning af andelslejligheden til den 12. december 2019 kl. 16:15.

Efter fremvisningen blev det aftalt, at klager skulle fremsende sine bankoplysninger. DD gjorde det klart, at en eventuel overdragelsesaftale skulle underskrives i løbet af fredag den 13. december 2019 om formiddagen, således at den kunne være underskrevet af begge parter inden sælger skulle til [By2] fredag den 13. december 2019 kl. 13.

Den 12. december 2019 kl. 18:01 fremsendte klager en mail til DD med oplysninger om klagers bankrådgiver samt en bemærkning om, at hvis der ikke manglede oplysninger, så ville klager se frem til at modtage overdragelsesaftalen snarest.

Den 12. december 2019 kl. 18.05 kvitterede DD herfor.

Den 13. december 2019 kl. 0.44 havde klager endnu ikke modtaget en overdragelsesaftale. Klager sendte derfor en iMessage til DD og bad om en bekræftelse på, at overdragelsesaftalen kunne være ordnet inden sælger skulle til [By2]. Beskeden markeres ”set” kl. 10:45, men DD svarede ikke klager.

Den 13. december 2019 kl. 11:14 ringede klager til DD, som oplyste, at han netop var ankommet til kontoret og skulle til at udarbejde overdragelsesaftalen. DD oplyste, at overtagelsesdatoen ville være den 15. januar 2020, hvilket klager bekræftede.

Den 13. december 2019 kl. 13.38 fik klager en standard SMS og mail om, at åbent hus i lejligheden – planlagt til den 16. december 2019, som klager havde tilmeldt sig – var aflyst, da lejligheden var solgt til anden side.

Klager ringede forgæves til CCs hovednummer samt flere ansatte i firmaet, hvor han kl. 13.49 fik fat på EE. Klager oplyste om situationen, og EE ville få fat på DD.

Samme dag kl. 13.59 ringede EE til klager og oplyste, at lejligheden var solgt til anden side. Klager oplyste ham, at han var uforstående over for dette, grundet aftalen med DD. EE oplyste, at han vil ringe tilbage herom. Klager har herefter ikke hørt fra nogle af dem.

Klager har ved brev af 4. februar 2020 indbragt ejendomsmægler BB for nævnet. Der er ikke fremsendt salgsopstilling eller angivet hvem, der var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at DD den 11. december 2019 spurgte mundtligt ind til hvor købsparat klager var, da flere hold allerede have set lejligheden. Klager forklarede i en telefonsamtale med DD, at han var indstillet på at købe på stedet, hvis lejligheden var som ventet, og at klager havde været i korrespondance med banken, som gav udtryk for, at de ville finansiere handlen.

Efter klager fik fremvist ejendommen stod han i gården med DD, hvor klager gjorde ham opmærksom på, at han ønskede at købe andelslejligheden til udbudsprisen og overtagelsesdatoen blev drøftet.

DD oplyste, at han ville udarbejde en overdragelsesaftale til underskrift. DD gjorde det klart, at den skulle underskrives i løbet af fredag den 13. december 2019 om formiddagen, således at den kunne være underskrevet af begge parter inden sælger skulle til [By2] fredag den 13. december 2019 kl. 13. Endvidere gjorde DD det klart, at han skulle have tilsendt oplysninger på klagers bankrådgiver. Det blev aftalt, at klager skulle indsende disse oplysninger pr. mail til DD, og at DD til gengæld skulle

udarbejde og fremsende overdragelsesaftale. DD gjorde opmærksom på muligheden for bankforbehold og bemærkede, at klager hermed ”ville kunne komme gratis ud af det” senest torsdag den 19. december 2019, hvis klager skulle fortryde.

Klager har videre anført, at DD har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, da han indgår en mundtlig aftale med klager om udarbejdelse og fremsendelse af overdragelsesaftale på lejligheden til klager og efterfølgende bryder denne aftale. Klager bemærker hertil, at DD på intet tidspunkt har oplyst, at denne aftale vil blive ophævet i tilfælde af et bedre bud. Klager har dermed forstået, at tilbuddet var accepteret, navnlig eftersom DD har haft mulighed for at drøfte tilbuddet med sælger.

Dette forhold forværres af, at DD efterfølgende adskillige gange bevidst lader klager blive i troen om, at der udarbejdes en overdragelsesaftale i klagers navn. Særligt i telefonsamtalen mellem DD og klager den 13. december 2019, hvor DD bemærkede, at han skulle til at udarbejde en overdragelsesaftale og drøftede overtagelsesdatoen. Klager har således været ladt i den tro, at hans tilbud var accepteret, og at han derfor var køber af lejligheden, hvilket strider imod god ejendomsmæglerskik.

Klager mener endvidere, at DD har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at undlade at oplyse klager om, at lejligheden var solgt til anden side.

Klager bemærker, at forbehold for salg af klagers bolig aldrig har været på tale, hvilket indklagede påstår. Endvidere var både sælgers dele af møblement til stede i lejligheden, og der var således ingen indikationer på, at sælger skulle være fraflyttet lejligheden på tidspunktet for fremvisningen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at de har drøftet sagen med FF, som er chefjurist for GG. Det er både hans og deres opfattelse, at de ikke har ageret i strid med Lov om formidling af fast ejendom mv.

Indklagede hverken kan eller må indgå en mundtlig aftale med klager om køb af andelsboligen, idet dette som bekendt er sælgers beslutning. Af samme grund fremgår det eksplicit af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard købsaftaler, at der først er en bindende aftale, når begge parter har underskrevet en købsaftale. En anmodning om købers kontaktinformationer til brug for udarbejdelse af udkast til overdragelsesaftale er ikke ensbetydende med, at der er opnået accept fra sælger.

Klager var bekendt med, at der var flere interesserede købere til andelsboligen. Til trods herfor ønskede køber en overdragelsesaftale, hvor der skulle tages forbehold for salg af egen bolig og bankgodkendelse. Indklagede har ikke modtaget dokumentation for, at klager var bankgodkendt til købet.

Samtidig med klagers betingede tilbud fik indklagede en købsanmodning fra en anden køber, som ville købe andelsboligen uden forbehold.

Indklagede forelagde begge tilbud for sælger, som valgte, at de ville gå med den sidstnævnte køber. Sælgers situation var, at andelsboligen var fraflyttet, idet de havde købt hus. Derfor var det af afgørende betydning, at der kunne indgås en endelig handel.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da indklagede DD og EE ikke er registrerede ejendomsmæglere, kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over dem personligt.

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.

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.

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 bemærker, at det er kritisabelt, at klager ikke på et tidligere tidspunkt blev orienteret særskilt om salget af andelslejligheden, idet han fik oplyst, at der var en overdragelsesaftale under udarbejdelse til ham, herunder at indklagede ikke er vendt tilbage på hans henvendelser.

Indklagede har dog 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 ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

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 CC.

THI BESTEMMES

Klagen over DD og EE afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, 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