

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 519 – 20/00099

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 1. januar 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (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 indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 37, stk. 1, nr. 3 jf. § 39, og god ejendomsmæglerskik ved at fremvise ejendommen før indgåelsen formidlingsaftalen, ved at have annonceret ejendommen med billeder taget med indklagedes mobiltelefon, ved at have oplyst en potentiel køber, at ejendommen var solgt og afvist at ville fremvise ejendommen, samt ved ikke inden eller i umiddelbart forlængelse af formidlingsaftalens indgåelse, at have udarbejdet og udleveret en salgsopstilling til klagers godkendelse.

Sagens omstændigheder:

Den 13. august 2019 rettede klagerne henvendelse til indklagede ejendomsmægler CC, da klagerne overvejede et muligt salg af deres ejendom beliggende [Vej1], xxxx [By1] (herefter ejendommen). Samme dag fik indklagede via mail udleveret koden til ejendommens nøgleboks.

Den 15. august 2019 kl. 12.54 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Tak for at du tog forbi der i dag.

Vi skal lige i tænkeboksen, så det bliver nok ikke i denne weekend at du kan fremvise. Der er et par ting i det. Et, hvad er jeres salær, og hvordan er det skruet sammen? Hvis I har folk der bare er klar, så tænker jeg jo at det er en pris kontra længere markedsføring mv etc.

To, tænker at 1.1M med møbler er lidt lavt sat for at være ærlig med hvad der sker deroppe, selvom det ikke er et stort hus. Og der er 2 ting der helt klart IKKE følger med, og det er den store seng og sofaen i stuen. Jeg går jo ud fra at I har kunder som vil købe med henblik på udlejning? så er der måske en mulighed for at IKKE få lavet tilstandsrapport? Bare fordi det koster os ca 9000 for at få den lavet, og det er ikke fordi vi har travlt.”

Den 15. august 2019 klokken 13.11 svarede indklagede:

"(...)

Vort honorar ligger på 40.000,- + moms og det er ind. Markedsføring.

Sælger vi ejendommen før vi er i gang med vor markedsføringspakke, modtager man som sælger kroner 10.000,- i rabat.

Tilstandsrapport er for sælgers mulighed for at fraskrive sig sit normale 10 årige ansvar. Og ydermere skal sælger tilbyde at betale halv ejerskifteforsikring.

Det er korrekt at hvis køber er professionel, og køber til udlejning kan der sælges uden rapport.

Det vil i mine øjne være mest tænkeligt, at køber ønsker at erhverve huset for at bruge det som et Fritidshus.

Prisen er sat realistisk AA, men du kan sikkert finde en mægler der bare vil have huset til salg for enhver pris, og for efterfølgende sætte prisen ned flere gange - det giver huset for mange liggedage.

Sådan handler vi ikke i DD.

Vi samler på tilfredse sælgere, og vil meget gerne stå ved det vi mener, nemlig at huset kan sælges møbleret for kroner 1.100.000,-

Og gerne med så meget møblement som overhovedet.

(...)"

Senere samme dag skrev indklagede til klagerne:

" (...) jeg har en kunde jeg syntes skal se jeres hus jeg har lige solgt hans eget hus han vil meget gerne se det i morgen formiddag jeg har sagt 1.150.000? "

Senere samme dag klokken 22.06 svarede klagerne:

"Det var lidt hurtigt, vi har lige behov for at tænke over det et par dage mere. Vi er selvfølgelig meget glade for interessen og det er jo svært at sige nej på nogle af tingene du nævner. Især når du har kunder klat. Tænker stadigvæk vi er lidt for lavt, jeg hører jo stadigvæk hvad du siger. Vi har bare brug for at lige tænke over det."

Den 16. august 2019 kl. 07.14 sendte klagerne en mail til indklagede:

"(...)

Vi tænker at du godt helt uforpligtende her til formiddag godt må vise den kunde du tænkte på huset og også til det par du nævnte til weekenden.

Hvis og såfremt begge er interesserede, så kan du jo høre om de er villige til at give et bud.

Jeg tænker stadigvæk at vi skal op omkring 1.4 - 1.5 når man tænker på at [Vej2] blev solgt for 2,4M (og ja jeg ved godt udsigten er en anden) før det er interessant for os. Men vi hører gerne din tilbagemelding. Men vi afventer hvad du siger efter de næste par dage."

Den 16. august 2019 klokken 13.44 sendte indklagede en mail til klager:

"Jeg har fremvist dit hus for københavner parret. De syntes det var et hyggeligt hus i havde. Prisen på huset er i mine øjne max. 1.250.000,-. Jeg kan ikke gå højere. Og jeg mener Du skyder alt for højt. Jeg har også fremvist 2 andre huse i [By2] i dag til de samme som har set jeres. [Vej1], er en skøn villa med havudsigt til 1.700.000,- og med boligareal på 140 m2. + et andet hus i [By2] (hmmelig). til 1.225.000,- som ligeledes fremstår med hav kig. Lad mig høre om

I vil sælge til kroner 1.250.000,- så vil jeg gerne udarbejde salgsmateriale. Jeg har låst efter mig og lagt nøglen på plads.”

Den 19. august 2019 klokken 13.23 sendte indklagede en mail til klager:

”Jeg har nu fået en tilbagemelding fra de mennesker jeg fremviste jeres hus for. De har takket nej til jeres hus. Vi er nu ved at handle Nr. x på [Vej3] til dem. Der er flere købere på banen, og jeg har allerede flere emner til jeres hus. Skal vi starte salget op af jeres hus?”

Senere samme dag svarede klager:

” (...) tak for din mail. Efter nøje overvejelse beslutter vi os for at beholde huset for nu. Tak for din ærlighed, det er værdsat. Vi vender tilbage hvis vi ændrer mening. Tak igen.”

Den 20. august 2019 modtog klagerne et udkast til formidlingsaftale om salg ejendommen fra den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagerne underskrev aftalen den 21. august 2019. Efterfølgende blev aftalen underskrevet af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 22. august 2019. Af formidlingsaftalen fremgår bl.a., at ejendommen var vurderet til en kontantpris på 1.250.000 kr. Endvidere fremgår det, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Under formidlingsaftalens punkt 6 fremgår det, at det samlede vederlag ved salg af ejendommen var 53.129 kr. inklusiv moms, hvoraf 2.125 kr. var for en fotopakke. Af formidlingsaftalens punkt 10, havde klager krydset ”ja” til følgende:

”Fotograf - dronefoto:

Såfremt sælger ønsker ejendommen dronefotograferet, kan dette bestilles via DD. Det [Område1]’ske firma EE står for professionel dronefotografering af dit hus. Dronefotopakkepris kr. 1.100,00 + moms.”

Endvidere fremgår følgende bl.a. af punkt 10:

”Godkendelse af salgsmateriale:

Sælger bekræfter med sin underskrift at have modtaget kopi af salgsopstillingen. Salgsopstillingen er gennemlæst og godkendt i sin helhed, herunder ejendommens beskrivelse, medfølgende hvidevarer samt ejendommens BBR-registrering er i overensstemmelse med de faktiske forhold.”

Den 25. august 2019 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Vi har alene modtaget kopi af formidlingsaftalen, og kan ikke overskue, hvad der står i den, så vi har sendt den til FF, GG, for at få ham til at kigge den igennem.”

Samme dag tog klagerne kontakt til den senere køber af ejendommen, HH, som havde kontaktet klagerne direkte vedrørende hans korrespondance med indklagede den 24. august 2019. Af en sms korrespondance med medindehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, ejendomsmægler II fremgår:

Køberen: ” (...) beklager meget at trænge mig på her på dit mobilnummer, men sagen er, at jeg er på [Område1] for at se på sommerhuse og jeg kan se, at I har et til salg på [Vej1] xx, som jeg utroligt gerne vil nå at se inden jeg tager hjem i morgen. Jeg har bestilt fremvisning på jeres side, men vil lige høre om det overhovedet er muligt ved 12-13 tiden i morgen? (...) Jeg kan også fra 13.00-15.00 (...)”

Ejendomsmægler II: ” (...) Min kompan CC har vist huset til et par i fredags. De vil købe det og vi afventer tilstandsrapporten. Hvis de ikke køber, ringer jeg til dig.”

Køberen: ”Hvis vi ønsker at være med i et bud, er det så muligt stadig at se det? Vi synes nemlig at det er meget fint (...)”

Ejendomsmægler II: ”Jeg er ikke ledig i morgen, og CC spiller klub mesterskaber i Rø. Så ...”

Køberen: ”Ok. Jeg er kun ledig og på [Område1] i morgen fra 10.30-15.00. Kan det være muligt, hvis jeg laver min færgebillet om til 18.30?”

Samme dag klokken 16.35 sendte køberen en mail til de indklagede:

” (...) Jeg har lige set et hus i [By2] på [Vej1] xx. Er det muligt at kigge forbi omkring klokken 12-14? Jeg er nemlig på [Område1] og skal hjem inden mandag (...)”

Klokken 20.54 svarede indklagede ejendomsmægler CC:

”Hejsa desværre er huset allerede solgt”

Klokken 20.59 svarede køberen:

”Nå for pokker. II skrev eller, at der ikke var underskrevet endnu? Og jeg foreslog, at vi kunne se det mhb på at give et bud. Jeg undrer mig over, at jeg ikke modtog huset via jeres køberkartotek, som jeg er skrevet i præcis på huset af denne slags i [By2]? Det havde givet mig bedre mulighed for at være med. Men hvis huset er solgt til prisen allerede, så må det være sådan. Er det ikke almindeligt, når der er flere interesserede at man afventer bud? Det har jo kun stået til salg i 3 dage?”

Klokken 21.03 svarede indklagede ejendomsmægler:

”Jo men vi er 2 mæglere og desværre vidste II ikke at jeg har lavet en aftale som både sælger og køber er enige om med hensyn til køberkartotek er det altså ikke altid det når St komme i brug. Jeg vil kontakte dig ang et evt andet hus jeg muligvis får til salg.”

Klokken 21.05 svarede køberen:

”Mange tak. Jeg håber, at få det forelagt før andre. På forhånd tak”.

Den 25 august. 2019 klokken 00.33 svarede indklagede ejendomsmægler:

”Ja men nu er fu jo altså ikke den eneste der står i vort kartotek”.

Klager har fremlagt fire skærbilleder – taget 25. august 2019 – af indklagedes annoncering på indklagedes hjemmeside. Heraf ses to soveværelser samt ejendommens køkken affotograferet.

Den 26. august 2019 kl. 10.39 anførte indklagede i en mail til klagerne:

"Tak for din mail og også på mobil her i weekenden. Jeg har fuld forståelse for at man som sælger vil have mest muligt for sine ting. Jeg mener bestemt at den pris der er sat på dit hus, er rigtigt prissat - vi kan da ikke udelukke at der kan Være flere der ønsker at købe huset, hvorfor en bud runde da havde været langt det bedste for dig.

Men at tro at huset skulle koste kroner 1.4 - 1,5 er så langt fra virkeligheden det kan komme. I fredags kl. 15.00 havde jeg en fremvisning på din ejendom. Fremvisningen gik rigtigt godt, og køber har oplyst mig at han er meget intr. i ejendommen, dog vil han have tilstandsrapport og ejerskifte forsikring til banken.

Ydermere har jeg i dag 2 fremvisninger på ejendommen kl. 16.00 og kl. 16.30. På mig lyder det som om du lige pludselig er i tvivl om du vil sælge eller ej, og du bryder dig ej heller om de fotos vi har taget på sagen, i øvrigt fotograferet af undertegnede. Du har krydset af i formidlingsaftalen på at du ønsker en fotograf, og den kan vi da sagtens bestille, umiddelbart syntes jeg da bare at det er spild af penge, når vi nu allerede har en der er intr. i at købe. Du/I har været meget i tvivl om i skulle sælge eller ej, men du kom frem til at huset skulle sælges her og nu, da I havde andre planer.

Så fornemmer jeg på dig at I fik gjort rent i huset i Søndags, og så var Fotos ikke gode nok, de skulle pilles af NU. Så skulle du have rådgivning af andre end undertegnede lige pludselig. Altså det lugter langt af at du/I har fortrudt at sælge, idet I mener at huset nu er meget mere værd. Det er en ærlig sag at fortryde, og har I fortrudt må vi finde ud af det. Ellers er næste skridt jo altså at vi straks får udarbejdet tilstandsrapport, og ejerskifteforsikrings tilbud, og at jeg kører fremvisninger på ejendommen. Indtil vi har et salg."

Samme dag klokken 12.31 sendte klagerens rådgiver, ejendomsmægler m.v. FF, en mail til indklagede:

"Som rådgiver for AA og BB har jeg haft lejlighed til at gennemgå sagen, hvor du har udarbejdet formidlingsaftale m.v. på ovennævnte ejendom.

Jeg kan af formidlingsaftalen se, at du tillige har udarbejdet et salgsbudget og en salgsopstilling, og at sælgerne skulle have godkendt begge disse dokumenter.

Imidlertid har sælgerne ikke hverken på tidspunktet for underskrift af formidlingsaftalen, eller senere, modtaget et udkast til en salgsopstilling, hvorfor de af gode grunde ikke har haft mulighed for at godkende denne.

Jeg får tillige oplyst, at en interesseret køber har henvendt sig til dig, hvor du – i strid med sandheden – har oplyst, at der allerede foreligger en underskrevet købsaftale med en anden køber, ligesom du til den pågældende har givet udtryk for, at du – som følge af den underskrevne købsaftale – ikke ønskede at fremvise ejendommen for vedkommende.

Du har i øvrigt taget fotos af ejendommen uden forudgående aftale med sælgerne, hvilket du allerede er blevet oplyst. Det skal ikke lægges skjul på, at mine klienter er meget utilfredse med din håndtering af sagen.

Min vurdering er, at der er tale om en betydelig pligtforsømmelse fra din side, og jeg vil derfor med denne henvendelse meddele dig, at formidlingsaftalen alene af den grund ønskes annulleret af sælgerne, uden at de er dig noget beløb skyldigt.

Da der således ikke længere er tale om en aftale, der er bindende for AA og BB, vil jeg bede dig bekræfte, at du er enig heri, og derefter straks lukke sagen ned, og fjerne den fra boligsiden.dk m.v.

Hvis du har spørgsmål til ovennævnte, bedes du kontakte mig og ikke mine klienter."

Samme dag klokken 12.51 sendte indklagede en mail til klagernes rådgiver:

"Umiddelbart må jeg sige at jeg er totalt skuffet over AA. Jeg kender AA lidt fra de gamle fodbold dage i [By1]. Jeg havde aldrig forventet mig dette af ham.

Umiddelbart ser jeg det som at han prøver at handle uden om mig. Det vil jeg selvfølgelig på ingen måde acceptere. Din skrivelse kan jeg ej heller bruge til noget som helst.

Jeg aflyser mine 2 fremvisninger i dag, ligesom jeg så må meddele min køber til ejendommen at sælger alligevel ikke vil sælge.

Jeg fastholder vort salær, og min mundtlige aftale med AA gælder stadigvæk, idet vi aftalte at han ville få kroner 10.000,- + moms i rabat på honoraret hvis vi ikke nåede at annoncere ejendommen førend den blev solgt. Du kan så meddele AA at han er en tøsedreng, og jeg afventer en betaling til vort kontor på kroner 30.000,- + moms inden 5 hverdage på konto nr. [...] hvorefter sagen vil gå til retslig inkasso."

Samme dag klokken bad indklagede en medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden om, at ejendommen blev fjernet fra virksomhedens hjemmeside.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at klagen grundlæggende omhandler, at indklagede ejendomsmægler CC har oplyst en interesseret køber at ejendommen var solgt, selvom dette ikke var tilfældet. Samtidigt nægtede indklagede at ville fremvise ejendommen for den potentielle køber. Endvidere har indklagede handlet uetisk og pligtforsømmende over for klager og i det hele taget ageret ud fra sin egen interesse. Det afvises, at klager AA og CC skulle være venner. Deres relationer er alene, at de spillede fodbold i samme klub for mange år siden.

Klagerne henvendte sig til indklagede for et uforpligtende syn af ejendommen og udleverede koden til ejendommens nøgleboks, så indklagede kunne besigtige denne. Herefter havde klager og indklagede en dialog om hvilken pris ejendommen skulle koste. Den 16. august 2019 modtog klagerne en mail fra indklagede om, at ejendommen var blevet fremvist til et interesseret par. Denne fremvisning var ikke aftalt med klagerne og er det første brud på tilliden fra indklagede side. På dette tidspunkt var der intet kontraktligt forhold mellem klager og indklagede.

Den 20. august 2019 modtog klagerne et udkast til formidlingsaftale fra indklagede, som blev returneret underskrevet. Det blev aftalt, at der skulle tages professionelle billeder af ejendommen.

Den 25. august 2019 blev klagerne af en bekendt gjort opmærksom på, at ejendommen blev annonceret på den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside. Klager besøgte hjemmesiden og kunne konstatere, at ejendommen blev annonceret billeder taget fra indklagedes mobil. Klager henviser til de fremlagte skærbilleder heraf, som bl.a. viser uredte senge, en støvsuger og generelt

viser en ejendom, som ikke var klargjort til fotografering. Indklagede blev samme dag bedt om at fjerne billederne.

Samme dag blev klagerne kontaktet af HH. Han oplyste, at han af indklagede var blevet oplyst, at ejendommen var blevet solgt. Det er ikke korrekt, da klager aldrig har fået forelagt hverken tilbud eller købsaftale fra indklagede. HH kunne samtidigt oplyse, at han stod opført i indklagedes køberkartotek og ikke var blevet kontaktet om klagers ejendom. HH har efterfølgende oplyst, at han var villig til at betale 1.500.000 kr. for ejendommen, hvorfor indklagedes adfærd har medført, at klagerne potentielt har tabt 250.000 kr. Klagerne gør opmærksom på, at den weekendvagt som indklagede omtaler, er medejer af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed II.

Klagerne så sig herefter nødsaget til at kontakte anden rådgivning, hvorfor sagen blev overdraget til ejendomsmægler m.m. FF. Klagerne instruerede FF i at afbryde samarbejdet med de indklagede. Det er for klagerne et så stort brud på enhver aftale der måtte være, at indklagede afviste den interesserede køber, når der ikke var en endelig handel. I en mail til klagerens rådgiver af 26. august 2019 omtaler indklagede den ene af klagerne som en ”tøsedreng” og varsler samtidigt, at indklagedes krav vil blive overleveret til inkasso. Klager gør gældende, at dette er dybt uprofessionelt valg af ord fra indklagedes side.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede har bl.a. anført, at han er ked af sagen er blevet indbragt for nævnet. Indklagede har drevet ejendomsformidling i [By1] og [By2] i mange år. Indklagede og AA har spillet fodbold sammen for mange år siden og indklagede betragter klager som en god bekendt. Indklagede opfattede det som en tillidserklæring, da klagerne henvendte sig for at få solgt ejendommen. Det var indklagedes opfattelse at klagers prisforlangende i starten var lidt for højt, men prisen blev endeligt sat til 1.250.000 kr. Det var indklagedes intention at ville gøre det bedst muligt for klagerne. Indklagede henviser til den fremlagte korrespondance, som viser at der hele tiden har været en venskabelig tone. Fremvisningerne og vurderingen som indklagede foretog, med brug af oplyst nøglekode, har været i overensstemmelse med klagerens ønsker.

Ved vurderingen af ejendommen havde indklagede medbragt en nyindkøbt mobiltelefon med et særligt kraftigt vidvinkels kamera, som indklagede ofte har benyttet til at tage billeder af ejendommene for at spare sælgere for omkostninger til fotograf. Hver kunde har sin egen standard for, hvad orden og rydelige er. Indklagede anfører, at de billeder han tog var gode og væsentlig over middel. Der var således ingen grund til at benytte en fotograf. Fotografen blev imidlertid ikke afbestilt, da klagerne ønskede professionelle billeder.

Vedrørende henvendelsen fra den senere køber af ejendommen, HH, gør indklagede opmærksom på, at ejendomsmæglerkontorerne på [Område1] holder lukket i weekenderne. Der er mange turister som ser en ejendom mens de venter på, at færgen går tilbage mod fastlandet. Selvom indklagede prøver at sortere og tilfredsstille flest mulige kunder, er det ikke muligt at håndtere alle der ønsker at besigtige. Aftaler om fremvisninger, som indgås i løbet af ugen varetages af ”weekendvagten”. Den senere køber af ejendommen kontaktede ”weekendvagten” og bad om en fremvisning omgående. Der var imidlertid fuldt program og da klager og indklagede ejendomsmægler havde aftalt at lade en anden kunde have ejendommen på hånden indtil tilstandsrapport og el-installationsrapport forelå, var det weekendvagtens beslutning ikke at sætte andre kunder standby, for at fremvise for den senere køber af ejendommen. Indklagede bemærker, at det er korrekt, at den senere køber af ejendommen havde

skrevet sig op i køberkartoteket med en oplyst max pris på 1.500.000 kr. Men det er ikke ensbetydende med, at dette også var blevet prisen for ejendommen. Indklagede fastholder, at klagerne havde bekræftede, at en anden potentiel køber kunne have ejendommen på hånden, indtil relevante rapporter m.v. forelå, såfremt denne kunde ville betale den udbudte pris. Efter indklagedes opfattelse, er dette en mundtlig aftale, som efterfølgende skal bekræftes med en endelig købsaftale.

Som anført, holder indklagede lukket i weekenden og tager normalt ikke nye kunder ind i weekenden. Det faktum, at den senere køber af ejendommen fandt weekendvagtens telefonnummer på nettet gør ikke, at han havde krav på fremvisning. Den senere køber af ejendommen valgte at kontakte klagerne direkte. Det er indklagedes opfattelse, at klagerne herefter øjnede muligheden for at få solgt ejendommen uden at skulle betale vederlag til de indklagede. Klagernes rådgiver fanger så efterfølgende de indklagede på en teknikalitet, idet klagerne ikke har fået en salgsopstilling til godkendelse. Indklagede afviser, at han noget tidspunkt har løjet eller opført mig utroværdigt, men udelukkende handlet i klagernes bedste interesse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning. Klager om tilkendelse af erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller de almindelige domstole.

Ad realiteten

Ifølge § 24, stk. 1, i 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 de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2. i lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår det bl.a. at: ” (...) Forslaget er et led i at klargøre ejendomsmæglerens rolle over for forbrugeren og skal således særligt tydeliggøre, at ejendomsmægleren er sælgers mand.” Ejendomsmægleren er således sælgers rådgiver og ejendomsmægleren skal således drage omsorg for sælgers behov og interesser. Det er ejendomsmæglerens pligt at fortsætte salgsarbejdet frem til, at der er indgået endelig handel.

Nævnet lægger til grund, at der ikke var indgået en endelig handel da HH den 24. august 2019 rettede henvendelse om en fremvisning af ejendommen. Det forhold, at indklagede ejendomsmægler i mail af samme dag oplyste, at ejendommen var solgt, er således i strid med god ejendomsmæglerskik og er en alvorlig manglende varetagelse af klagernes interesse, hvorfor lovens § 24, stk. 1 og 2, er til sidesat.

Nævnet finder imidlertid ikke, at det isoleret set er en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at det over for HH blev afvist, at ejendomme kunne fremvises på det ønskede tidspunkt. Hertil lægger nævnet indklagedes oplysninger om, at der ikke var kapacitet til at fremvise ejendommen til grund.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med, at klagerne ønskede professionelle billeder af ejendommen til brug for annonceringen heraf. Indklagede burde således have

sikret sig klagerne accept af, at ejendommen indledningsvist blev annonceret med billeder taget med indklagedes mobiltelefon. Nævnet finder dette særdeles kritisabelt.

Det følger af videre lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvor af det følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Af formidlingsaftalens afsnit 10 følger det, at klagerne ved deres underskrift godkendte salgsopstilling. Nævnet lægger til grund, som erkendt af indklagede ejendomsmægler, at klagerne ikke havde modtaget en salgsopstilling sammen med formidlingsaftalen og heller ikke efterfølgende modtog en salgsopstilling til godkendelse. Nævnet finder herefter, at indklagede har tilsidesat lovens § 37, stk. 1, nr. 3, jf. § 39 og god ejendomsmæglerskik derved også er tilsidesat.

Sanktionsfastsættelse:

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler CC ved i strid med sandheden, at have oplyst at ejendommen var solgt, ved ikke at have udarbejdet salgsopstilling som foreskrevet i § 37, stk. 1, nr. 3 jf. § 39, og ved at have annonceret ejendommen med egne fotos, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Oplysningen om, at ejendommen var solgt, tillægges skærpende betydning.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på 40.000 kr.

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, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS* frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 40.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS (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

* Berigtiget den 16. juni 2020 i medfør af princippet i retsplejelovens § 221, stk. 1, således: Slettet følgende: ”JJ A/S” og derefter indsat ”DD ApS”.

Mikael Sjöberg