

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 535 – 20/06919

AA v/BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler DD
og
ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR-nr. ...)
Alle repræsenteret ved advokat FF

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 17. juni 2020 har BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have varetaget klagers interesser i forbindelse med handlens indgåelse.

Sagens omstændigheder:

Den 5. december 2019 indgik klager og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S formidlingsaftale om salg af ejendommen [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Det følger af aftalens punkt 4, at ejendommen var værdiansat til 2.495.000 kr., samt at klager ikke havde særlige ønsker/forventninger til fastsættelse af overtagelsesdag af ejendommen. Af aftalens punkt 5 fremgår, at indklagede var berettiget til det samlede aftalte vederlag, såfremt klager ikke underskrev et købs-tilbud på basis af udbudsvilkårene. Vederlaget var aftalt til 80.414 kr. inkl. moms. Af punkt 10 følger det, at indboet ikke skulle medfølge.

Den 3. maj 2020 underskrev de potentielle købere købsaftalen. Af en for nævnet fremlagt salgsoptilling dateret den 3. maj 2020 følger det af side 5, at overtagelse er efteraftale.

Den 4. maj 2020 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til BB (klagers datter), at en tidligere interesseret køber ikke var vendt tilbage på indklagedes henvendelse.

Den 12. maj 2020 kl. 15.00 anførte GG (ligeledes klagers datter) i en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

”Vi vil gerne imødekomme køber med datoen for overtagelse, men da denne dato har konsekvenser for os kan vi tilbyde følgende:

Overtagelse 20/7.

Løsøre prisen for overtagelse af de nye havestole – alle haveredskaber mm -12.000 kr.

Overtagelses datoen er under forudsætning af at køber overtager det aftalte løsøre til den nye fastsatte pris.

Bemærk de 2 kurvestole i stuen som er arvestykker ikke indgår i prisen.”

Samme dag kl. 17.20 svarede indklagede ejendomsmægler CC:

”Her er hvad køber har svaret:

”Tak, men det ønsker vi ikke. Vi tilbød den udbudte salgspris og ønskede overtage/se hurtigst muligt samtidig med, at vi ønskede at overtage noget af inventaret. I fold sælger ikke ønsker at sælge sommerhuset, er det en ærlig sag, men så ønsker vi omvendt heller ikke at bruge mere tid på dette. Det er nu 3 uger siden, vi kom med et bud, der vel at mærke lød på den udbudte pris, så vi er noget overraskede over situationen.

Vores sidste bud er overtagelse 15/7 og det listede løsøre til 7.500 kr., og ellers intet medfølgende inventar. Omstændighederne taget i betragtning, må vi samtidig bede om en endelig tilbagemelding i morgen senest kl. 12.”

Blot til jeres orientering så er firmaet her af den opfattelse at vi har opfyldt vores kontrakt. Jeg ser frem til at høre fra jer inden kl. 12 i morgen.”

Samme dag kl. 20.50 svarede GG:

”Tak for din mail. Vi vender tilbage inden 12 i morgen. Er dog lige nød til at spørge dig om hvad denne sætning betyder: Blot til jeres orientering så er firmaet her af den opfattelse at vi har opfyldt vores kontrakt. Til info har vi været ret klare omkring overtagelses datoen og at det var et problem for os.”

Den 13. maj 2020 kl. 11.12 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til GG:

”(…)

- der står i formidlingsaftalens punkt 5 at der skal betales fuldt honorar, såfremt sælger undlader at accepterer købsaftale på udbudsvilkårene.

- i punkt 4 står der at sælger ingen særlige ønsker har til overtagelsesdag

- i punkt 5 er anført at sælger ikke må udleje ejendomme”

Samme dag kl. 11.59 svarede GG:

”Først og fremmest - vil vi gerne understrege at vi gerne vil sælge sommerhuset - vi undre os over hvor Køber har fået den ide fra. Vi kan godt gå med til datoen for den nye overtagelse - 15/7 men vil gerne mødes på løsøret på 10.000 kr - så har vi en handel. Under samme betingelser som tidligere - at dato og løsøre hænger sammen. Håber vi kan lukke Handlen nu - og alle komme videre.”

Samme dag kl. 12.42 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til GG:

”Jeg har talt med køber som har accepteret vilkårene om at overtagelsesdagen rykkes til den 15/7 2020 og at betale 10.000 for det aftalte indbo. Det er dog en betingelse for dem at den fremsendte købsaftale underskrives i dag med nærværende korrespondance som tillæg til aftalen. Det vil sige at i skal få jeres mor til at underskrive med et notat/ henvisning til nærværende aftale.”

Den 14. maj 2020 underskrev klager købsaftalen. Kontantprisen blev aftalt til 2.495.000 kr. og overtagelsen fastsat til 15. juni 2020. Aftalen var betinget af, at købers rådgiver og pengeinstitut kunne godkende handlen. Der blev tillige indgået tillæg til købsaftalen, hvorved overtagelsen blev rykket til den 15. juli 2020, samt at køber skulle overtage det oplyste indbo eksklusiv to stole for 10.000 kr.

Den 28. maj 2020 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til klager:

”Jeg fremsender her købers advokats skrivelse i forbindelse med godkendelse af handlen. Der er 3 punkter.

Punkt 1 er en dokumentation som kan accepteres.

Punkt 2 mig bekendt er der ikke nogen grundejerforening kun vejlaug – hvad siger i?

Punkt 3 er rimelig nok og bør accepteres og kan hurtigt blive afklaret. Hvilke dage kan jeg foreslå køber?”

Af købers rådgivers godkendelsesskrivelse af 28. maj 2020 fremgår:

” (...) I ovennævnte handel har jeg sammen med min klient gennemgået købsaftalen samt handelsdokumenter. Jeg skal herved meddele min godkendelse med følgende bemærkninger/forbehold:

- At der i forbindelse med udarbejdelsen af refusionsopgørelsen modtages kvittering for sælgers betaling af samlet indefrosset grundskyld for ejendommen.*
- At såfremt der udover vejlauget også er en grundejerforening, at referater og regnskaber fra seneste år eftersendes og at disse ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.*
- Køber har noteret, at det af tilstandsrapporten fremgår, at krybekælder grundet opmagasiner ikke har været tilgængelig for den bygningssagkyndige, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle skjulte fejl og mangler for dette område. Køber ønsker derfor adgang til kort at inspicere krybekælderen med egen håndværker for at sikre, at der ikke er fugt el. lign.*

Det er en betingelse, at besigtigelsen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger. (...)”

Den 29. maj 2020 kl. 14.13 anførte BB i en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

”Køber har via advokat fremsendt en uoverensstemmende accept hvorfor vi bliver nødt til at trække os.”

Samme dag kl. 14.21 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til BB:

”Beklager men der er ikke nogen uoverensstemmende accept fra advokaten. De ønsker blot at se krybekælderen. Så jeg er ikke enig. Hvis i vil forfølge denne holdning bliver jeg nød til at meddele, at i straks må tage anden juridisk bistand til at varetage denne holdning fremadrettet. (...)”

Samme dag kl. 15.11 frafaldt købers rådgiver forbeholdende for handlens godkendelse:

”I forlængelse af tidligere sendte godkendelsesskrivelse af g.d. har jeg efter samtale med min klient valgt at frafalde de tidligere nævnte forbehold. Jeg skal i den forbindelse godkende handlen uden forbehold. Idet jeg ligeledes kan konstatere at der fra købers pengeinstitut er udstedt garanti i overensstemmelse med købsaftalen, skal jeg derfor høre sælger om der er grundlag for at erklære handlen for endelig. (...)”

Den 29. maj 2020 anførte indklagede ejendomsmægler CC i en mail til BB:

”Til jeres orientering videresender jeg her købers advokats godkendelsesskrivelse modtaget i dag kl. 15.11. Handlen er hermed endelig.”

Den 31. maj 2020 anførte BB i en mail til indklagede ejendomsmægler CC:

”Vi har pr. 29/5-20 trukket os fra salget pga. købers forbehold.”

Den 3. juni 2020 anførte indklagede ejendomsmægler DD i en mail til klager og BB:

”Vi har nu meddelt køber og køber advokat igen, at I ønsker at sælge ejendommen og I anmodes om at søge juridisk bistand i denne forbindelse, da det må forventes at køber rette krav mod sælger. Da vi har opfyldt vores del af formidlingsaftalen, nemlig at finde en køber til den udbudte pris, fremsendes faktura til betaling.”

Indklagede har oplyst, at klager og køberne efterfølgende har handlet ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har indledningsvist bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler CC har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at tilsidesætte sine pligter som klagers rådgiver i forbindelse med salget af ejendommen efter, at købers rådgiver havde sendt sin godkendelsesskrivelse indeholdende tre forbehold. Klager trak sig herefter fra handlen som følge af den uoverensstemmende accept. Indklagede ejendomsmægler CC kontaktede herefter købers rådgiver, som efterfølgende trak forbeholdene tilbage. Herefter konkluderede indklagede, at handlen var endelig. Indklagede har derved ikke varetaget klagers interesser. Indklagedes fokus var i stedet at få afsluttet handlen, således indklagede kunne opkræve vederlag. Igennem hele forløbet med indklagede, har der ligget en trussel om betaling af fuldt vederlag, hvis ikke der blev fundet en løsning på diverse udfordringer, herunder overtagelsesdagen eller købsaftalens underskrivelse.

For så vidt angår overtagelsesdagen bemærker klager, at det af salgsopstillingen fremgår, at overtagelsen er efter overtagelse. Køber måtte derfor kunne forventes, at en dato nærmere skulle aftales med klager. I forbindelse med forhandlingen om overtagelsesdagen blev klager første gang truet af indklagede om risikoen for betaling af fuldt vederlag. Klager henholder sig til, at udbudsvilkårene var, at overtagelsesdatoen skulle aftales. Klager ønskede en overtagelse i august 2020, men indklagede mente ikke, at køber ville trække den længere end 15/7, som også fremgår af mailen fra køber.

Efter samtale med købers rådgiver er klager senere blevet gjort opmærksom på, at køber var meget interesseret i huset og prøvede at få overtagelsen presset igennem ved at virke hård. Klager accepterede købet med overtagelse 15/7-2020 efter at have modtaget mailen fra indklagede om at han havde gjort sit arbejde og klager måtte regne med at blive opkrævet fuldt vederlag.

For så vidt angår købernes uoverensstemmende accept bemærker klager, at købers rådgiver efter aftalens indgåelse fremsendte tre forbehold for godkendelsen af handlen. Der var således tale om en uoverensstemmende accept. Indklagede CC forholdt sig ikke hertil, men valgte i stedet at forsøge at få handlen gennemført ved at bede klager om at antage en advokat. Efterfølgende henvendte indklagede CC sig til købers rådgiver, hvorefter rådgiveren frafaldt sine forbehold. Indklagede CC mente nu at handlen var endelig. En konklusion som han ikke kunne drage. De indklagede var antaget som klagers rådgiver. Indklagede CC kunne med små virkemidler have gjort både klager og køber tilfreds. Klager gør gældende, at indklagede i stedet forsøgte at presse handlen igennem for at kunne indkræve sit vederlag. Indklagede CC har ikke varetaget klagers behov og interesser, da det må forventes, at det strækker sig yderligere end ”at finde en køber til prisen”. Foråret 2020 har pga. corona krisen været det mest gunstige år for salg af sommerhuse nogensinde, hvilket har gavnet både mæglere og sælgere.

Indklagede kontaktede ikke klager på noget tidspunkt, med henblik på at finde en løsning. Dette selvom indklagede var klar over, at køber var ked af, at handlen var gået i vasken. Indklagede konkluderede i stedet, at sagen var afsluttet fra de indklagede side og fremsendte en faktura. Købers rådgiver henvendte sig direkte til klager og efter korte forhandlinger opnåedes der enighed om en handel på mere gunstige vilkår for klager. Havde indklagede CC varetaget klagers interesser, havde han taget kontakt til begge parter og søgt en løsning. I stedet blev sagen afsluttet og indklagede ejendomsmægler DD sendte en noget truende mail af 3. juni 2020.

Indklagede

Advokat FF har på vegne af de indklagede anført, at god ejendomsmæglerskik ikke er tilsidesat hverken i forbindelse med rådgivningen af klager og eller faktureringen af klager. Der foreligger endvidere ikke et ansvar hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede og klager indgik en formidlingsaftale i december 2019. Ejendommen blev værdiansat til 2.495.000 kr. Det bemærkes, at klager i forbindelse med aftaleindgåelsen ikke gav udtryk for, at der var særlige ønsker til overtagelsesdato. Indklagede henviser til, at det af aftalen følger, at denne vil blive betragtet som misligholdt, hvis klager undlod at underskrive et købstilbud på udbudsvilkårene, samt at indklagede var berettiget til vederlag, hvis ejendommen blev afstået efter aftalens ophør som følge af de indklagede arbejde.

Indklagede gør gældende, at der på grundlag af indklagedes indsats og på grundlag af de aftalevilkår, der fremgår af formidlingsaftalen fra december 2019, i aftaleperioden er formidlet et betinget salg, og efterfølgende et ubetinget købstilbud, som i hvert fald for sidstnævntes vedkommende berettiger vederlaget. Det bemærkes endvidere, at det foreliggende købstilbud var givet på udbudsprisen, og at klager ifølge formidlingsaftalen var fleksibel med hensyn til overtagelsesdag, ligesom det fremgår af sagen, at klager i hvert fald den 14. maj 2020 var rede til at overdrage ejendommen med overtagelsesdag den 15. juli 2020.

Klager har som anbringende overfor nævnet anført, at indklagede burde have gjort mere for at opnå en højere pris, end den som var aftalt i formidlingsaftalen. Dette bestrides. Det kan ikke udelukkes, at der i foråret/forsommeren 2020 har kunnet konstateres en stigende efterspørgsel på fritidshuse, men der har været tale om en usikker markedssituation på grund af nedlukningen som følge af coronapandemien. Ejendomsmæglerens opgave er at prissætte ejendommen og at udbyde den på de aftalte vilkår. Der var i formidlingsperioden ikke indikationer på, at værdiansættelsen var for lav. Det kan derfor ikke bebrejdes de indklagede, at man ikke anbefalede klager at ændre udbudsvilkår tillige med vilkårene for formidlingsaftalen. Indklagede kontaktede et tidligere køberemne, som dog ikke vendte tilbage på indklagedes henvendelse. Indklagede har gjort hvad som var ret og rimeligt for at opnå bedst mulige købstilbud.

Om overtagelsesdatoen bemærker indklagede, at det følger af formidlingsaftalen, at klager ikke havde særlige ønsker. Det kan derfor lægges til grund, at indklagede har opfyldt aftalen for så vidt angår dette punkt. Købernes købstilbud omfattede overtagelse den 15. juli 2020. Denne overtagelsesdag blev forud forhandlet, idet køberne ønskede overtagelse hurtigst muligt, og i købstilbuddet havde indsat 15. juni 2020, mens klager ønskede overtagelsesdag 1. september 2020. Eftersom det betingede købstilbud blev accepteret af sælger i uoverensstemmende form, nemlig med overtagelsesdag 15. juli 2020, må det lægges til grund at dette har været tilfredsstillende for klager.

Klagers anbringende om, at indklagede skulle have truet klager til at acceptere en aftale om overtagelse den 15. juli 2020 afvises. Der er ikke tale om en "trussel", men derimod en oplysning om klagers retsstilling iht. formidlingsaftalens pkt. 4, hvor det er anført, at sælger ikke har særlige ønsker til overtagelsesdagen. Det bemærkes hertil, at købstilbuddet er dateret den 3. maj 2020, og at det er accepteret af klager den 14. maj 2020. Der er således tale om et tidsrum på mere end to måneder til overtagelse, hvilket ikke kan siges at være i afvigende fra et sædvanligt overtagelsesforløb. Der kan herved særligt tages i betragtning, at der er tale om salg af et fritidshus umiddelbart forud for sommersæsonen, og at der hverken er tale om at boligen skulle ryddes for indbo eller afvente udløb af lejeaftaler. Det kan ikke udelukkes, at købers rådgiver efterfølgende har oplyst klager om, at overtagelsesdagen godt kunne være udskudt, men således er det altid i en forhandling, at man ikke kender aftalepartens egentlige vilje til at strække sig, hvad angår handlens samlede vilkår.

For så vidt angår spørgsmålet om købernes uoverensstemmende accept bemærker indklagede, at handlen blev godkendt med enkelte bemærkninger. Det er indklagedes opfattelse, at godkendelsesskrivelsen ikke havde til hverken hensigt eller formål at foretage ændringer af materiel karakter af købsaftalen. Derfor oplystes klager, at de indklagede ikke vurderede, at der var tale om en uoverensstemmende accept. Køberådgiverens forbehold var af bagatelagtig karakter, idet forbeholdene i det væsentlige gik ud på, at køber skulle kunne træde tilbage fra handlen, hvis besigtigelse af den hidtil afspærrede kælder gav anledning hertil.

Da indklagede meddelte køber og købers rådgiver, at klager ikke ville acceptere handlen, valgte købers rådgiver at trække alle forbehold tilbage. Dette blev forelagt klager. Da der nu forelå et endeligt og ubetinget købstilbud på udbudsvilkårene, blev klager oplyst, at uanset om klager ville afvise handlen, vil indklagede være berettiget til vederlag jf. formidlingsaftalens pkt. 5 sidste afsnit. Indklagede bekræfter, at have anbefalet klager at acceptere handlen. Efter indklagedes opfattelse ville handlen opfylde de ønsker og forventninger, som klager havde til salget. De indklagede ejendomsmæglere var, på baggrund af den ikke helt oplagte retstilstand, berettigede til at antage, at køber eventuelt kunne vælge at påstå at handlen var endelig, hvis forbeholdet blev frafaldet, og på denne baggrund kan det ikke lastes de indklagede, at man anbefalede klager at søge juridisk bistand i anledning af det

passerede, da det er uden for de indklagedes opdrag at repræsentere klager i en eventuel retlig tvist med køber.

Uanset om denne anbefaling var korrekt eller ej, er det tillige helt centralt, at anbefalingen ikke har haft betydning for klagers retsstilling i relation til ejendomsmæglerne. Købernes frafald af forbeholdene havde nemlig under alle omstændigheder den virkning, at købstilbuddet blev opretholdt eller fornyet som konditionsmæssigt, og dermed er formidlingsopdraget gennemført med salærudløsende virkning. Der var derfor god grund til, at indklagede anså, at handlen nu var endelig, idet han måtte lægge til grund, at parternes vilje nu herefter var overensstemmende.

Afslutningsvis bemærkes det, at indklagede stærkt tager afstand fra, at skulle forsøgt at presse handlen igennem med anvendelse af trusler. Der er intet belæg for at påstå, at de indklagede har foretaget sig andet end relevante skridt i henseende til salgsbestræbelser og i henseende til at oplyse om klagers stilling i relation til såvel køber som mægler for det tilfælde, at klager ikke ville acceptere eller opretholde en aftale på konditionsmæssige vilkår.

Det gøres således gældende, at de indklagede har handlet som det kan forventes og i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Det gøres endvidere gældende, at de indklagede har løst deres hovedopgave i overensstemmelse med lovens § 24, stk. 2, idet der inden udløbet af formidlingsperioden er opnået et ubetinget købstilbud svarende til den pris, som er aftalt med klager, og med en overtagelsesdag, som dels svarer til hvad klager måtte forvente, og til dels svarer til hvad klager accepterede i forbindelse med indgåelsen af den betingede købsaftale, som bortfaldt på grund af købers rådgivers forbehold.

Indklagede afviser at skulle have varetaget andre end klagers interesser i forbindelse med salgsarbejdet. Indklagede har i overensstemmelse med sin pligt oplyst klager om konsekvensen ved enten at acceptere eller afvise et købstilbud, således klager kunne træffe beslutningen på et veloplyst grundlag. Da klager fortsat ikke ville anerkende og acceptere at endelige og ubetingede købstilbud, anså indklagede formidlingsaftalen for misligholdt og fremsendte berettiget en faktura for det samlede vederlag.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Vederlag

Nævnet kan ikke tage stilling til klager, der vedrører størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag, jf. § 52, stk. 1, 2. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om indklagedes vederlag skal nedsættes eller bortfalde. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om den omstændighed, at ejendomsmægleren mener sig beregnet til 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.

Det lægges til grund, at der mellem parterne blev indgået en formidlingsaftale i december 2019, hvor ejendommen blev værdiansat og aftalt udbudt til 2.495.000 kr. Det følger af formidlingsaftalen, at det mellem parterne var aftalt, at klager ikke havde særlige ønsker til overtagelsesdagen, hvorfor dette ligeledes lægges til grund. Nævnet lægger endvidere til grund, at køberne den 3. maj 2020 fremsatte et købstilbud svarende til udbudsvilkårene med tilbud om overtagelse den 15. juni 2020.

Ejendomsmægleren har til opgave at virke for, at handlen bliver gennemført på de vilkår, som er nærmere aftalt med sælger. Det følger af sagen, at der efter modtagelsen af købstilbuddet den 3. maj 2020 pågik en forhandling, hvorefter det fremlagte købstilbud ændredes således, at den oprindelige tilbudte overtagelsesdag blev rykket til den 15. juli 2020. Ved sin underskrift af købsaftalen og den tilhørende allonge accepterede klager derved aftalen.

Den indgåede købsaftale var betinget af køberrådgiverens godkendelse af handlen i dens helhed. Som følge af de fremsatte forbehold herfor, meddelte klager, at de ikke kunne acceptere dette og således trak sig fra handlen. Herefter frafaldets forbeholdene, og handlen blev godkendt i sin helhed. Nævnet finder, at indklagede herefter var berettiget til at anse, at der derved var fremlagte et nyt tilbud, som opfyldte formidlingsopdraget. Nævnet finder således ikke, at der var grundlag for indklagede til at forestå yderligere forhandlinger mellem klager og køber herefter.

Nævnet finder endvidere ikke, at sprogbruget i indklagedes mails indeholder trusler eller et ordvalg, der er udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Indklagede ses alene at have oplyst klager om konsekvensen af ikke at acceptere det forelagte købstilbud fra køber.

Nævnet finder herefter, at de indklagede ejendomsmæglere således ikke har overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S, frifindes.

Indklagedes vederlag

Henset til, at Disciplinærnævnet ikke har fundet at de indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at kunne konstatere, om den omstændighed, at de indklagede mener sig berettiget til at opkræve et vederlag, udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved ikke taget stilling til, om andre forhold kan/bør medfører en hel eller delvis reducere af vederlaget, da dette ikke henhører under nævnets kompetence.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

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