

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 543 – 20/08899

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 10. august 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR-nr. ...) 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 formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at lade klagerne indsende et højere bud på ejendommen, således at ejendommen ikke blev solgt til anden side.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] udbudt til salg.

Ejendommen var udbudt til en kontantpris på 5.500.000 kr.

Klagerne var potentielle købere af ejendommen.

Det fremgår af salgsfremstillingen, at indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

I sommeren 2019 så klagerne 2-3 boliger sammen med indklagede ejendomsmægler CC. Herefter så klagerne 4-5 boliger med en anden medarbejder, FF.

Den 15. maj 2020 fremviste FF ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] for klagerne.

Den 17. maj 2020 fik klagerne fremvist ejendommen på ny. På dette tidspunkt var ejendommen endnu ikke sat til salg på nettet, og der var ikke udarbejdet tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller indhentet et tilbud på ejerskifteforsikring.

Sælgerne af ejendommen var ved at bygge et nyt hus. De ønskede at modtage to forskellige bud – et bud for at overtage ejendommen hurtigt og et bud for at overtage ejendommen, når sælgernes hus var bygget færdigt. Det var forventet, at sælgernes nye hus var færdigbygget den 1. november 2020.

Den 17. maj 2020 afgav klagerne et bud på 5.200.000 kr. ved overtagelse den 1. november 2020 og 5.350.000 kr. ved overtagelse hurtigst muligt.

Den 18. maj 2020 vendte sælgerne tilbage og meddelte, at de skulle have 5.300.000 kr. ved overtagelse den 1. december 2020, dog uden den udendørsspa, der var i haven.

Senere samme dag meddelte klagerne, at de ville acceptere prisen, hvis de fik udendørsspaen med.

Senere samme dag meddelte sælgerne, at de ikke ville give en endelig godkendelse af budet, før der var udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport, og dermed kunne indhentes et tilbud på ejerskifteforsikring.

Den 27. maj 2020 forelå der en førsynsrapport, hvortil sælgerne meddelte, at de ønskede at udbedre de 3 K3'er, der fandtes deri.

Den 3. juni 2020 fik klagerne fremvist ejendommen af FF igen, hvor de meddelte, at de gerne ville overtage nogle ting i haven.

Den 4. juni 2020 meddelte FF klagerne, at klagerne skulle fremsende et skriftligt tilbud, hvilket klagerne herefter gjorde.

Den 5. juni 2020 kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne, hvor hun oplyste, at det var hende, der havde ansvaret for salget af ejendommen, og at de grundet en kontrakt med sælgerne blev nødt til at sende en mail til køberkartoteket vedrørende ejendommen. Derudover drøftede parterne forholdet om, at klagerne ville overtage nogle ting, der stod i haven. Klagerne meddelte, at de blot syntes, at tingene var pæne, men at det ikke var afgørende for handlen. Indklagede ejendomsmægler DD oplyste klagerne, at de nok skulle få lov at underskrive en købsaftale, men at det blev først den 9. juni 2020 efter tilbud om ejerskifteforsikring forelå.

Den 9. juni 2020 havde klagerne et møde med indklagede ejendomsmægler DD på kontoret for at underskrive købsaftalen.

Senere samme aften kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne for at oplyse, at sælgerne ville vende tilbage dagen efter med svar på budet. Klagerne blev bedt om at fremsende en bankgaranti, hvis de havde dette. Klagerne fremsendte dette.

Den 10. juni 2020 kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne for at oplyse, at sælgerne skulle bruge 1-2 dage mere til at melde tilbage på deres bud.

Den 11. juni 2020 fremsendte klagerne et nyt bud på ejendommen på 5.350.000 kr. med deadline for svar fra sælgerne samme dag. Indklagede fremsendte dette bud til sælgerne.

Samme dag ringede indklagede ejendomsmægler DD til klagerne og meddelte, at sælgerne ville give svar dagen efter.

Den 12. juni 2020 kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne for at oplyse, at ejendommen var solgt til anden side.

Den 10. august 2020 indbragte klagerne de indklagede for nævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at de aftalte med FF, at ejendommen ikke behøvede at blive fremvist til andre, idet de ville købe ejendommen.

Klagerne har anført, at de den 4. juni 2020 – samme dag, som de fremsendte et tilbud – fik tilsendt en mail via køberkartoteket vedrørende ejendommen. Dette betyder, at det også blev fremsendt til andre, der var tilmeldt køberkartoteket. Dette er klagerne uforstående overfor, da de havde en aftale om, at der ikke skulle opsøges nye potentielle købere, hvilket de meddelte indklagede.

Inden den 9. juni 2020 blev klagerne kontaktet af indehaveren CC, som fortalte, at FF ikke havde fulgt reglerne, hvorefter forhandlingerne var gået for hurtigt. FF var efterfølgende ikke tilknyttet salget af ejendommen.

Til mødet den 9. juni 2020 spurgte indklagede ejendomsmægler DD, hvorvidt det var klageres bedste bud (5.300.000 kr.), hvilket de tilkendegav. Hun oplyste klagerne, at hun ville vende tilbage med sælgernes svar på budet.

Den 11. juni 2020 fremsendte klagerne et nyt bud på ejendommen på 5.350.000 kr. Derudover bad klagerne indklagede om at spørge sælgerne om, hvad der skulle til for at de ville acceptere. Samme dag ringede indklagede ejendomsmægler DD til klagerne og meddelte, at sælgerne ville give svar dagen efter. Her oplyste indklagede, at der ikke var kommet et bud fra andre potentielle købere, men at der var andre interesserede.

Den 12. juni 2020 kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne for at oplyse, at ejendommen var solgt til anden side.

Klagerne har videre anført, at de er registreret i EE A/S' køberkartotek til at søge boliger til omkring 6.000.000 kr., hvilket også blev oplyst indklagede ejendomsmægler CC.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler DD har handlet ud fra egne interesser og ikke sælgers. Klagerne har anført, at den første potentielle køber skal have lov til at komme med et bud, såfremt en anden potentiel køber fremsender et bud.

Indklagede

De indklagede har ved chefjurist GG har bl.a. anført, at det var korrekt, at der manglede at blive udarbejdet de pågældende rapporter og indhentet et tilbud fra ejerskifteforsikringen, før der kunne

udarbejdes en købsaftale. Sælgerne har ved deres tilkendegivelse af 18. maj 2020 dermed ikke accepteret noget.

Indklagede har endvidere anført, at sælgerne var interesseret i at undersøge yderligere for potentielle købere. Indklagede har forklaret klagerne, at det er sælgerne, der bestemmer fremgangsmåden for salget af ejendommen, og hvilke bud, som de vil acceptere, og dermed hvem de vil sælge til. Det er herefter en ejendomsmæglers opgave at frembringe de bud, der bliver afgivet.

Til mødet den 9. juni 2020 var klagerens bedste bud 5.300.000 kr. Indklagede ejendomsmægler DD oplyste klagerne, at der var andre interesserede købere, og at de derfor opfordredes til at komme med deres bedste bud.

Den 12. juni 2020 kontaktede indklagede ejendomsmægler DD klagerne for at oplyse, at ejendommen var solgt til anden side. Indklagede bemærker hertil, at sælgerne modtog et bud til fuld pris. Sælgerne har været med hele vejen på sidelinjen. Klager er flere gange blevet spurgt om deres bedste bud. Det får klager til på et tidspunkt at hæve det oprindelige tilbud til kr. 5.350.000,00. Det er klager, der selv bestemmer hvilket bud, som klager vil afgive. Indklagede er ikke bekendt med, at klager ville give et højere bud. Det er for så vidt også underordnet, da klager aldrig gav et højere bud, og at sælger suverænt valgte det andet bud, der var højere end klagers bud.

Klagerne har videre anført, at de er registreret i EE A/S' køberkartotek til at søge boliger til omkring 6.000.000 kr., hvilket også blev oplyst indklagede ejendomsmægler CC. Hertil bemærker indklagede, at dette er for så vidt uvedkommende. Indklagede kan ikke blande sig i hvor meget klagerne vil byde for en ejendom, da det er klagerens egen beslutning.

Indklagede har endvidere anført, at det ikke er korrekt, at indklagede skal informere potentielle købere om andre bud på ejendommen. Indklagede kan ikke klandres i denne sag. Klager er ikke blevet lovet noget og indklagede følger i hele processen gængse retningslinjer, når der er flere interesserede købere til en ejendom. Indklagede varetager sælgers interesser og lader det op til sælger at bestemme, hvem der i sidste ende skal indgå købsaftale med.

Det gøres gældende, at indklagede ikke har overtrådt lovgivningen eller de etiske regler, der er gældende for ejendomsmæglere. Det gøres gældende, at klager ikke på noget tidspunkt i processen har indgået en bindende aftale med sælger om at købe ejendommen. Dette understøttes tillige af klagers egne udsagn i klageskemaet, herunder at klager afgav et højere bud i slutning af processen. Desuden fremgår det både af salgsopstillingen på side 1 (fremlagt af klager) og købsaftalen, at der ikke er en endelig handel, førend sælger også har underskrevet købsaftalen. Det gøres gældende, at klager var klar over, at der ikke kunne udarbejdes en købsaftale så længe der ikke var udarbejdet rapporter og et ejerskifteforsikringstilbud. Det gøres gældende, at indklagede forelagde både købstilbuddet fra klager og det andet købstilbud over for sælger. Sælger valgte på den baggrund det andet købstilbud, der var højere. Det er suverænt sælger, der bestemmer processens forløb, når der kommer forskellige tilbud på sælgers ejendom. Det gøres gældende, at hverken indklagede eller dennes ansatte har haft særinteresser i denne sag. Der har alene været en interesse i, at ejendommen blev solgt bedst muligt og sælger opnåede den bedste pris for ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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 bemærker, at det var indklagede ejendomsmægler DD, der var anført som ansvarlig mægler.

En ejendomsmægler har i almindelighed ikke 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.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at ejendommen ikke skulle udbydes til andre potentielle købere efter aftalens indgåelse.

Som sagen er forelagt nævnet er sælgerne blevet orienteret om alle de bud, der er afgivet på ejendommen, herunder også klagernes. Sælgerne valgte imidlertid at indgå købsaftale med den endelige køber i stedet. Indklagede har således 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 de indklagede ejendomsmæglere CC og DD.

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 EE A/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/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