

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 551 – 20/10425

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC (v/advokat DD)
og
ejendomsmægler EE
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S (CVR-nr. 29 60 93 06)
samt
GG og HH

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 8. september 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler EE ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S, samt GG og HH 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 lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 35 formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers bud til sælger, ved have haft en særlig personlig/økonomisk interesse i handlen og hvorvidt god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved at klagerne ikke fik udleveret en kopi af den indgåede formidlingsaftale.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden II A/S [erhvervsmægler] og [sælger] indgik i 2017 en samarbejdsaftale om ”Rådgivning i forbindelse med vurdering, salg og udlejning af erhvervsejendomme”. Ejendommen [adresse 1], [by 1] blev indledningsvist formidlet til salg hos II A/S. Indklagede ejendomsmægler CC er tilknyttet II A/S.

De indklagede har oplyst, at FF A/S blev inddraget i salget, med sælgers accept, da det var sandsynligt, at ejendommen ville blive solgt til en forbruger. Aftalen mellem II A/S og FF A/S var en såkaldt ”ameta aftale”, hvor vederlaget for salget deles mellem de to virksomheder.

Indklagede ejendomsmægler EE, GG og HH er tilknyttet indklagede ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S. Indklagede ejendomsmægler EE har oplyst, at han var ansvarlig ejendomsmægler for FF A/S’ formidlingsopgaver. Begge ejendomsformidlingsvirksomheder er beliggende på adressen [adresse 2], [by 1].

Den 30. april 2020 fremviste CC ejendommen [adresse 1], [by 1] for klagerne.

Den 5. maj 2020 anførte klagerne i en mail til CC:

” ...

Vi har kontaktet vores bank, og afventer lige dem. Vi synes det er et rigtig lækkert sted, men synes at prisen er sat for højt. Hovedhuset er et dejligt hus, men må nok erkende at det er en totalrenovering der er nødvendig. Der skal gøres meget for at få det isoleret, så der ikke er så stort et varmetab. Isolering af gulve, vægge er nødvendigt og der skal helt sikkert også isættes nye vinduer for at afhjælpe det store varmetab. Badeværelser og køkken skal helt sikkert også skiftes. Det gamle hus med hønsegård er nok et kapitel for sig selv og ikke noget der skal puttes penge i de første år. men garagemuren mod hovedhuset, skal der også gøres noget ved. Den store ladebygning skal males. Så alt i alt er der rigtig mange ting som der skal puttes penge i. Og så er der Coronakrisen, som nok også helt sikkert vil få indvirkning for huspriserne, som vil ramme os ved salget af vores eget hus. Ud fra det vil vi komme med et bud på kr. 5.000.000,-

.”

Den 6. maj 2020 anførte CC i en mail til klagerne:

”Jeg har forhørt mig hos sælger omkring Jeres bud. De synes dog at det er lige lavt nok... De vil gerne i dialog omkring 5350.000 som minimum. Lad os dog se hvad Jeres bank siger, so så kan vi tage fat igen. Det kommer også meget an på hvad i evt har afforbehold mv.”

I perioden 10-12 maj 2020 havde klagerne og CC en løbende mailkorrespondance om ejendommen.

Den 16. maj 2020 sendte klagerne en mail til CC:

”BB og jeg er som sagt stadig meget interesseret. Vi har talt med en af vores venner som er boligrådgiver, han ville råde os til en Betinget købsaftale, med at vi får solgt vores eget, og hvis der så kommer et andet bud på ejendommen at vi får en rimelig tid til at besluttet om vi hugger til. Dette synes vi lyder som et godt forslag. Vi har bestilt ejendomsvurdering hos [anden ejendomsformidlingsvirksomhed], og tænkte at hvis I også ville vurdere det, ville det være rart. Vi har fået anbefalet EE. Men jeg tænker om vi skal mødes og se om vi kan få nogle aftaler på plads. Skal vi måske lige afvente et møde til I har set på vores ejendom? ... ”

Den 21. maj 2020 besigtigede GG klagernes ejendom beliggende [adresse 3], [by 1].

Den 25. maj 2020 kl. 16.07 sendte klagerne en mail til CC:

”Vi har lige talt med GG, som er kommet med et bud vi kan acceptere. Men vi vil jo gerne lige have en accept på deres minimumspris på [adresse 1] på de 5.350.000 er det de vil sælge det til, på skrift. Ellers er vi jo lige vidt.”

Samme dag kl. 16.38 svarede CC:

”Det lyder spændende. Vi i, hvis de siger ja, gerne købe Før i sælger, dvs. den betingelse med eget salg? Hvilken overtagelse ønsker i?”

Samme dag kl. 17.21 svarede klagerne:

"Vi vil gerne lave en betinget købsaftale på de 5.350.000 mod at vi får solgt vores eget, og hvis der så kommer et andet bud på ejendommen [adresse 1] at vi får en rimelig tid til at besluttet om vi hugger til. Vil de gå med til det?"

Samme dag kl. 19.48 sendte klagerne en ny mail til CC:

"Nu har jeg læst min egen mail igen og kan godt se den kan misforstås. GG er kommet med en pris vi gerne vil sælge til, der er ikke nogen som har budt endnu. Da vi ikke vil gå i gang med noget slag, før vi ved om den pris vi havde regnet med vi kan købe [adresse 1] til holder."

Den 26. maj 2020 svarede CC:

"... Jeg tjekket lige op på sælger og vender hurtigt tilbage."

Den 26. maj 2020 indgik klagerne og FF A/S formidlingsaftale om salg af klagernes bolig beliggende [adresse 3], [by 1]. Indklagede ejendomsmægler EE blev udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af de individuelle vilkår, at formidlingsaftalen ville bortfalde, såfremt klagerne ikke erhvervede [adresse 1], [by 1]. I så fald skulle klagerne betale et samlet vederlag på 30.000 kr.

Den 27. maj 2020 sendte GG en sms til klagerne:

"Vi er i gang med at lave købsaftale til jer ... Den skal 'lige' forbi begge afdelinger, så vi fortsætter ufortrødent med jeres salg, og så forventer jeg vi kan mødes tirsdag til underskrift af den betingede købsaftale. Er det OK med jer?"

Det følger af en mail fra sælger til klager, at sælger samme dag blev oplyst, at der ville blive udarbejdet et udkast til købsaftale på 5.400.000 kr. betinget af eget salg. Klagernes navn blev ikke oplyst.

Den 28. maj 2020 kl. 6.20 sendte klagerne en mail til CC:

"GG fortalte os jo at prisen ikke kunne holde med de 5.350.000, men var steget med 50.000. Den accepterede vi. da vi jo rigtig gerne vil være de nye ejere af [adresse 1]. Nu har jeg gået og tænkt lidt over om der var noget andel at gøre. Kunne vi forhandle med noget andet istedet for? Såsom levering af brænde de næste 2-3 år med 20m3 pr. år (det er jo et hus i skoven). Måske det er et skud i tågen, men i hvert fald noget som kunne gøre mig gladere."

Samme dag kl. 9.09 svarede CC:

"Ja, desværre var de ikke helt på niveau med Jeres bud. Der er en bestyrelse bagved ham i [sælger] der er ansvarligt, og de er lidt mere tilbageholdende. De siger efter 6 mio. og har derfor svært ved at acceptere den lavere pris. Jeg fik sagen i sin tid selv om vi var lavere end de andre mæglere der så sagen. Jeg kan sagtens følge jer, men brænde er nok ikke noget de ligger inde med, så skulle de ligge på ejendommen allerede. Jeg vil gerne lægge hoved i blød, men statens ejendomme er ikke så flexible pga. en masse jura, som en alm. Sælger. De har ikke en kasse de kan tage fra på den måde. Jeg lægger lige hoved i blød om hvad man kan gøre."

Samme dag kl. 12.30 svarede klagerne:

"Det lyder helt fint. Jeg satser bare på at GG er vandvittig god til at sælge hurtigt (2 fremvisninger i weekenden) Så kan vi spare nogle penge på salget i stedet."

Den 29. maj 2020 sendte klagerne en sms til GG:

" (...) Har du fundet ud af om fremvisningen er lørdag eller søndag?"

Samme dag svarede GG:

"Ja det har jeg netop. Det er søndag og det er lige omkring kl. 13.00. hvornår er det aftalt der udarbejdes tilstandsrapporter?"

Den 30. maj 2020 oplyste GG i en sms til klager, at HH ville forestå fremvisningen.

Den 1. juni 2020 (mandag) havde GG og klager en sms korrespondance:

Klager:

"Hvad tid kommer du i morgen. BB er hjemme 15.30"

GG:

"Hmmm, mindes ikke vi har en aftale om at jeg skulle komme i morgen, men lad mig høre."

Klager genfremsendte GGs sms af 27. maj 2020 og tilføjede:

"Det forstod jeg på denne her fra dig"

GG:

"Nu forstår jeg, og nu husker jeg. Jeg har afventet noget fra det offentlige, jeg endnu ikke har fået. Jeg havde håbet vi var klar til i morgen, men det er vi ikke. Jeg har tæt kontakt til CC og kan forstå i også har forhandlet lidt brænde – vi har haft fokus på jeres salg og jeg håber vi kan indgå en betinget aftale inden for et par dage!"

Klager:

"Helt i orden. Så arrangerer vi bare andet i morgen."

GG:

"Skal vi ringes ved i morgen?"

Den 2. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

GG:

"Jeg afventer lige en tilbagemelding fra min kollega, når han er mødt ind fra en aftale, så ringer jeg til jer."

Klager:

"Helt ok (...)"

(...)

GG:

"det ser sort ud.....de vil have [adresse 1], og skal ikke have solgt før de kan købe (...)"

Klager:

"Jeg ved ikke om jeg vil kalde det sort. Men det gør mig så ked af det. Har du budt mere end os?"

GG:

"Jeg syntes det er ærgerligt, da I for kort tid siden, stod alene med ejendommen, og vi havde brugt så meget tid på opstart af jeres, og var fuldstændig klar. Men så bliver benene slået væk under os ... :- (øv uh det må jeg ikke sige, og der er heller ikke noget der er underskrevet endnu, fordi sælger er langsomme, men jeg har fået en så klar udmelding, at min bedste anbefaling til jer, vil være at trække i håndbremsen for nuværende, og hvis der er de mindste kurer på tråden, træder vi speederen i bund igen."

Klager:

Hvis I/vi havde nået at lave en købsbetinget aftale havde vi haft 1-2 dage til at besluttet os om vi ville købe til den nye pris og fordi den ikke er lavet så må vi ikke få noget som helst at vide. Det synes jeg godt nok er mærkeligt. Men jeg har jo heller ikke prøvet at købe hus siden 1987. Og ja vi skal helt klart trække i håndbremsen, når der ikke kan gøres noget ved en anden køber."

GG:

"Altså hvis I har mulighed for at købe ubetinget af eget salg, kan I sagtens forelægge et købstilbud til sælger, det har hele tiden været en option. – Jeg har siden sidste uge været klar til at skrive en købsaftale, men der hvor den går langsomt, er hos [sælger]."

(...)

Klager:

"Har talt med BB. Og vi håber de andre ikke har budt højere end os og hvis de har er det så bare det. Men vi vil gerne komme med et bud på 5.405.000."

Den 3. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

GG:

"I en betinget handel eller?"

Klager:

"Nej det hedder vel ubetinget. De andre har jo budt ubetinget, som jeg forstod, så det gør vi også."

GG:

(...) Godt det er modtaget. Har i en bekræftelse fra banken, om at I kan købe ubetinget så jeg kan forelægge dette for sælger, i anledning af at de skal tage stilling?"

Klager:

"Det er BB som talte med vores bankmand og fik at vide at det godt kunne lade sig gøre. Men da vi valgte at gøre det betinget, gik vi ikke videre. Så jeg skal lige have fat i ham så vi også kan få det på skrift."

(...)

Klager:

"banken vil gerne lige have (provenuberegning) fra ejendomsmægler ud fra en forventet salgspris af jeres nuværende ejendom. Kan du hjælpe med det?"

GG:

Vil du sende mig nuv restgæld i ejendommen?"

(...)

GG:

"614.000 kr.?"

(...)

GG:

"Sendt!"

Klager:

"Nykredtt kan først have bankgarantien klar næste torsdag. Men der skulle umiddelbart ikke være nogle problemer. Håber det kan fungere."

Klager:

" (...) hvis nu vi er så uheldige at det ikke lykkes for os med [adresse 1]. Så er aftalen vi underskrev annulleret fordi vi trækker håndbremsen. Det er rigtigt forstået ik?"

GG:

"I er fuldstændig fritstillet. Mine intentioner har kun været at hjælpe jer med at få [adresse 1]. Jeg har ikke brug for en bankgaranti, men en bekræftelse på, at I kan låne-godkendes til det I vil byde på [adresse 1] uden salg af eget hus."

Klager:

"Det ved jeg godt og jeg er også mega tilfreds med dig som mægler. Min utilfredshed som måske har kunne tydes mellem linjerne er kun min egen forsigtighed. Og det var først da der kom et bud fra en anden at det gik op for mig hvor meget jeg havde forestillet mig som ejer [adresse 1]. Så jeg krydser blot fingre og hvis det går i vasken så vil jeg ærgre mig helt vildt. Jeg sender lige en sms til min bankrådgiver."

GG:

"Super glad for at høre, at der er rene linjer os 3 imellem. Synes det er super uheldigt, der står en anden nu, men havde syntes det var mere uheldigt, hvis det her havde kostet jer 30-40tkr. Ja gør det, så hører jeg fra jer når der er noget nyt der."

Klager:

"Ps. Skal jeg også aflyse i huseftersynet på mandag? Eller skal jeg vente. Jeg ved ikke hvor stærkt/langsomt det hele går."

GG:

"jeg forestiller mig ikke, at vi har afklaring fra [sælger] Så hurtigt, hmmm ... så ja ville nok udskyde/aflyse for nuværende."

Den 4. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

(...)

GG:

"Husk at få banken til at sende en mail der bekræfter en godkendelse til 5,4 uden forbehold for eget salg."

Klager:

"Det skal jeg nok, men vores bankmand har fri frem til mandag."

Den 8. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

GG:

"vi afventer sælgers tilbagevenden. Har meldt budskabet videre for længst, at I gerne vil købe og har fået umiddelbart grønt lys uden salg af eget. Har I noget nyt fra bank?"

Klager:

"Nej, men BB vil ringe igen til ham når han er hjemme fra arbejde."

Klager:

"Vores bankmand er nød til at have det ind forbi hovedkontoret, så vi kan desværre tidligst have svar torsdag. Ps. Hvad mener du med grønt lys. Er det sådan lidt positivt eller er det bare at begge bud bliver forlagt sælger? Eller er det hvem som er hurtigst?"

GG:

"Det er noteret. Det jeg mente med 'grønt lys' var kun ud fra hvad I fortalte i sidste uge, at der umiddelbart ikke var nogen ko på isen ifht at købe før Eget salg. Din besked er modtaget. Sælger, og alene sælger træffer beslutning ud fra deres eget synspunkt."

(...)

Den 10. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

Klager:

"Har talt med vores bankmand igen i dag og han skriver at der forhåbentlig er en afklaring i morgen. Så jeg kan sende vores godkendelse af køb inden salg af egen ejendom til dig i morgen. Ps. Jeg har talt med [udbyder af bl.a. tilstandsrapporter] at de kommer på mandag og skulle blot aflyse/flytte synet senest fredag. Mere sådan at vi er klar i det tilfælde at [sælger] giver svar og hvis vi er de heldige."

GG:

"Det er meget fornemt tak for orienteringen. Jeg er også klar, såfremt det skulle blive jer."

Den 11. juni 2020 sendte klagerens bankrådgiver, JJ, en mail til GG. Det anførtes, at klagerne kreditmæssigt var godkendt til at byde 5.045.000 kr. for [adresse 1], [by 1], og at det ikke var en betingelse, at der skete eget salg først. Det var dog en betingelse, at en kopi af formidlingsaftalen vedr. klagers egen ejendom blev fremsendt førend der kunne stilles en købesums garanti.

Samme dag svarede GG, at beslutningen nu var sælgers og at de nu måtte afvente sælgers tilbagevendten.

Samme dag modtog sælger en ubetinget købsaftale underskrevet af de senere købere.

Den 12. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

Klager:

"Så er vi i venteposition og kan kun håbe på det bedste. Jeg vil lige ringe og rykke aftalen med [udbyder af bl.a. tilstandsrapporter]. Har du en mening om hvor lang tid jeg skal flytte den?"

GG:

"1 uge. Men ja enig. De rider ikke samme dag som de sadler derinde."

Den 15. juni 2020 havde klager og GG en sms korrespondance:

GG:

"Fortsat intet nyt. Det er staten som har bolden. Ville ønske jeg kunne gøre noget."

Klager:

"Ja det er ikke så sjovt bare at gå og vente. Men det er pænt af dig at informere."

GG:

"Nej det er forfærdeligt! har selv ventet 1 uge nu på et hus jeg selv har underskrevet på, så jeg tør ikke tænke på hvordan I har det med at vente Så længe."

Samme dag underskrev sælger købsaftalen med køberne af ejendommen.

Den 16. juni 2020 kontaktede GG klager telefonisk og oplyste, at ejendommen var solgt til anden side.

Samme dag rettede klager henvendelse til sælger:

"Vi fik jo desværre den besked i dag at I har valgt en anden end os til at blive den nye ejer af [adresse 1]. Vi havde jo håbet og var godt klar over at vores bud måske ikke var højt nok. Og havde erkendt at hvis andre havde budt mere end os, var det sådan det var. Men da vi fik at vide at det ikke var os som valget faldt på var der ikke nogen klar udmelding om hvorfor. Ved godt at det egentlig kan være mig uvedkommende og jeg kan jo slå det op senere. Jeg sidder blot med en følelse af at vi blot har været med i noget som egentlig var aftalt i forvejen. Det ville være rart at få fjernet den følelse."

Den 24. juni 2020 skrev klager en ny mail til sælger:

"Ejendomsmægleren (GG) ringede i går efter aftale med jer for at give en forklaring på hvorfor vi ikke blev valgt. Han fortalte at det var tilfældighederne som gjorde at vi ikke fik ejendommen. Og som jeg forstod på ham har de nye ejere budt lavere end os. Vi har siden maj forsøgt at finde ud af hvordan vi kunne få lavet en aftale., da vi var nervøse for at sidde med 2 ejendomme på en gang og 27. maj skriver FF A/S GG. Vi er i gang med at lave købsaftale til jer :-). Den skal 'lige' forbi begge afdelinger, så vi fortsætter ufortrødent med jeres salg, og så forventer jeg vi kan mødes tirsdag til underskrift af den betingede købsaftale. Er det OK med jer? Mvh GG FF"

*1. Juni skriver han at de håber de kan have aftalen klar inden for et par dage.
2. Juni skriver han at han afventer tilbagemelding fra kollega. Senere samme dag kl. 20.44 skriver GG at der er nogle som har set på huset og de vil have det.
Samme dag kl. 22.02 skriver jeg at vi vil købe det til kr. 5.405.000.
3. Juni kl. 08.46 spørger GG om det er ubetinget. Jeg svarer tilbage med det samme at det er det selvfølgelig.
Herefter skriver GG Ja det skal vi. Godt det er modtaget. Har i en bekræftelse fra banken, om at I kan købe ubetinget så jeg kan forelægge dette for sælger, i anledning af at de skal tage stilling?*

*3. Juni kl. 15.11 skriver jeg til GG
(...) [pengeinstitut] kan først have bankgarantien klar næste torsdag. Men der skulle umiddelbart ikke være nogle problemer. Håber det kan fungere (...).*

Herefter skriver vi lidt frem og tilbage, og vi krydser fingre og det gør han også.

Tirsdag ringer GG så og fortæller at de andre er valgt, og jeg tænker at det var ærgeligt at de havde budt mere end os. Men det var så ikke tilfældet, men noget med at I havde handlet med ham før. Jeg er uforstående over hvordan de kan blive valgt hvis de ikke har budt mere end os. Hvad jeg kan læse om [sælger], Så står der at målsætningen er at videresælge med størst mulig avance og det vil jeg da tolke til at den som byder mest er den som får lov at købe ejendommen. Vi går rundt herhjemme og grubler over hvad vi kunne have gjort anderledes i denne handel. Så jeg vil stadig meget gerne vide hvorfor vi blev fravalgt. Vi fortalte at vi ville sætte ejendommen energimæssigt istand fra A-Z isætte nye vinduer, nyt køkken, nye badeværelser. Vi gav et

bud på Kr. 5.405.000. Og håbende at buddet var højt nok. Men når buddet ikke har været afgørende og vores planer om istandsættelse heller ikke har været afgørende, hvad har så? Jeg synes bare det hele er lidt mærkeligt og vil gerne have rene linier. Jeg vil derfor blive rigtig glad for et fyldestgørende svar fra jer, så vi kan komme videre.”

Den 10. juli 2020 sendte sælger en mail til klager:

”(…)

Jeg vil gerne starte med at gøre det-helt klart, at [sælger] ikke forud for vores accept og underskrivelse af købsaftalen var bekendt med et ubetingede bud til en pris på DKK 5.405.000. Vi havde alene hørt om et andet bud på DKK 5.400.000 som var betinget af eget salg. Tidsforløbet i forbindelse med salget har hos [sælger] været som følger:

27 maj 2020: FF A/S orienterer os skriftligt om, at de vil udarbejde udkast til købsaftale på DKK 5.400.000 og betinget af eget salg. Det fremgår ikke ved navn, hvem der har budt på disse vilkår. Vi modtager samtidig tilbud fra anden side uden betingelser.

9. juni 2020: Vi modtager fra FF A/S købsaftale (ubetinget fra købers side) med vores købers navn på. Købsaftalen er endnu ikke underskrevet.

11 juni 2020: Vi modtager fra FF A/S købsaftale (ubetinget fra købers side), der er underskrevet af vores køber.

15. juni 2020: Handlen er godkendt i [sælger]s bestyrelse og købsaftalen underskrives på vegne af [sælger].

16. juni 2020 Du henvender dig i forhold til processen.

I din mail af 24. juni 2020 skriver du, at FF A/S har oplyst dig, at "det var tilfældighederne som gjorde at vi ikke fik ejendommen". Jeg vil gerne gøre det klart, at der fra [sælger]s side ikke har været tale om tilfældigheder, idet vi generelt sørger for at sælge til den, der samlet set har det bedste bud, idet både pris og øvrige vilkår spiller ind. I den konkrete sag valgte [sælger] det bedste bud, vi havde fået forelagt.

Endvidere skriver du, at du også af din samtale med FF A/S i forhold til vores køber havde forstået, det var "noget med at I havde handlet med han før" ligesom du i din oprindelige mail skriver, at du sidder tilbage med en følelse af, at I "blot har været med i noget som egentlig var aftalt i forvejen". I relation hertil kan jeg oplyse, at det ikke fra [sælger]s side er tilfældet. Jeg er ikke bekendt med, at vi tidligere skulle have handlet med vores køber. Et tjek i vores system har også bekræftet dette.

Af din redegørelse fremgår, at du den 2. juni 2020 kl. 22.02 skriver til FF, at du gerne vil købe ejendommen for DKK 5.405.000 samt at du den 3. juni 2020 svarer FF, at buddet er ubetinget. Du må meget gerne sende mig disse mails samt andet eventuel relevant korrespondance, idet vi efter sommerferie igen vil tage kontakt til FF, således at vi kan få fuldstændig klarhed over sagens forløb.

Under alle omstændigheder og uagtet det materiale og de oplysninger, som vi måtte modtage fra dig og FF, vil jeg for en god ordens skyld præcisere, at den første mail, vi modtog fra dig, blev modtaget efter, at vi havde underskrevet købsaftalen, hvorfor [sælger]n ikke har eller har haft mulighed for at omgøre handlen.

Jeg er selvfølgelig meget ærgerlig over, at du føler, at processen ikke har været som ønsket. Jeg håber, at ovennævnte i nogen grad belyser processen og besvarer nogle af de spørgsmål, som du har behov for at få besvaret.”

Den 7. august 2020 sendte klager en mail til KK, [direktør for II A/S] (...), med en klage over forløbet:

"Vi har i forbindelse med ejendomshandel af [adresse 1], haft en rigtig kedelig oplevelse med jeres (...) -butik i [by 1]. Vi har dags dato været til møde med Salgschef LL og Erhvervsmægler MM hos [sælger], omkring forløbet. De mente også, at det var en meget alvorlig sag. De afventer en redegørelse fra (...) [by 1] i dag. Omkring handlen meldte vi meget klart ud fra start at vi havde brug for hjælp, da vi ikke havde handlet hus siden 1987. Vi havde fuld tillid til CC og GG fra (...) under hele forløbet og er derfor følelsesmæssigt rigtig hårdt ramt, da det er gået op for os, at de på ingen måde har hjulpet os, men har løjet for os hele vejen igennem og at de på forhånd aldrig har set os som køberne af [adresse 1] eller sælgerne af vores eget hus på [adresse 3], [by 3]. Efter at have erfaret hvem køber er, er vi ikke længere i tvivl om, at det er en insiderhandel. Men vi forstår stadig ikke, hvorfor vi skulle trækkes igennem denne nedgørelse. Efter at have talt med LL og MM kan vi se, at vi er frataget enhver mulighed for, at blive valgt som de nye ejere af ejendommen, da (...) aldrig har fremsendt vores bud og [sælger] ej heller kender til vores navne før vi henvender os. Vi vedhæfter al den korrespondance vi har haft på mail mellem CC og mig, mail mellem [sælger] og mig samt sms mellem GG og mig, så kan du selv danne dig et blik over forløbet og vende tilbage med hvad du har tænkt dig at gøre. Vi kan meddele, at fra vores siden vil vi være villige til at lukke sagen, hvis vi bliver ejerne af [adresse 1] 5 til det bud vi afgav. Vi håber du vil tage handling, da vi heller ikke vil mene at du vil lægge navn til den behandling vi har fået."

Samme dag svarede KK:

"For god ordens skyld bekræfter jeg modtagelsen af jeres mail. Jeg kender af gode grunde ikke til det passerede. Har bedt om en redegørelse fra vores lokale erhvervsafdeling, der har repræsenteret sælger i handlen. Jeres bolig er varetaget af et andet (...) firma "FF A/S". Jeg opfatter, at jeres klage alene drejer sig om håndteringen af erhvervsejendommen."

Det står dog lidt uklart for mig, hvad I forventer, at der skal ske. I modtager den 10. juli d.å. svar fra [sælger], der oplyser, at ejendommen er solgt til anden side."

Alligevel skriver i til mig 4 uger efter:

"Vi kan meddele, at fra vores siden vil vi være villige til at lukke sagen, hvis vi bliver ejerne af [adresse 1] til det bud vi afgav."

De sidste 2-3 måneder har der i branchen været en del handler, hvor der er 2 eller flere købere til den samme sag. Det fører nogle gange til, at den der ikke får ejendommen mener, at der må være noget galt hos ejendomsmægleren. Der foreligger en række afgørelser på klager herom, og jeg har ikke set en klager, der har fået medhold i noget i relation hertil. Kun en kan naturligvis erhverve ejendommen. Jeg forstår til fulde det ærgerlige heri og skuffelsen herover, Men det gør i hvert fald ikke mægleren "løgnagtig". I skriver endvidere: "Efter at have erfaret hvem køber er, er vi ikke længere i tvivl om, at det er en insiderhandel". Jeg vil sætte pris på at få oplyst hvem køber er, og hvorfor der er tale om en insiderhandel set med jeres øjne. Naturligvis kan jeg ikke hjælpe jer med at få ejendommen. Jeg kan alene undersøge det passerede, og det vil jeg gøre, og herefter vende tilbage til jer."

Den 8. august 2020 sendte klagerne en mail til KK:

"Først - mange tak for hurtigt svar og forstår fint at du afventer en redegørelse fra Jeres lokale erhvervsafdeling. Vores dårlige oplevelse drejer sig både om erhvervsafdelingen og boligafdelingen idet det er blandet sammen. Da vi kiggede på ejendommen [adresse 1] og da vi undersøgte nærmere omkring ejendommen var det CC som var behjælpelig, da vi skulle sætte vores eget til salg, betinget af køb af [adresse 1], fik vi at vide at det var GG som var kontaktperson med begge dele, da afdelingerne arbejder meget tæt sammen. Vi havde lige kort kontakt med CC igen, da GG lige rådede os til at kontakte ham, da prisen var steget. Herefter var kontakten igen med GG.

Hvorfor der går 4 uger fra vi har fået svar fra [sælger] til vi skriver til jer er fordi de spørger om vi kan sende den relevante korrespondance så de kan få klarhed over sagens forløb og vil tage kontakt med (...) når de kommer tilbage fra ferie.

Med hensyn til, at der i kan være 2 købere er i denne sag netop kernen. Der har kun været 1 køber, da (...) trods det, at de skriver at budet er sendt videre og at de lige afventer [sælger], ikke har fremsendt vores ubetingede bud til [sælger].

Da vi aftaler med FF A/S, at vi godt vil byde betinget får vi oplyst, at der ingen andre interesserede er i ejendommen. Men ud fra [sælger]s mail af 10. juli kan vi se, at der samtidig med vores betingede bud, som bliver fremsendt den 27. maj, bliver fremsendt et ubetinget bud fra køber. Og det er her det for os virker ekstremt ubehageligt, da de lader os være i den tro at det er os som har budt. GG skriver at de er i gang med at lave købsaftale til os, den skal bare lige forbi begge afdelinger. Da jeg skriver med GG mandag den 1. juni, skriver han igen, at han er i tæt kontakt med CC og at de har fuld fokus og at de håber at de kan indgå en betinget aftale inden for et par dage.

Da vi ringer sammen tirsdag den 2. juni fortæller GG, at nu har der pludselig været en anden interesseret køber til ejendommen, som har været ude og kigge på den i weekenden og at det ser sort ud for os, da de vil have ejendommen. Dette er så 6 dage efter at de allerede har sendt dennes købers ubetingede tilbud ind til [sælger], sammen med vores betingede. (Hvordan kan det lade sig gøre at køberen byder før han overhovedet har vist interesse for ejendommen?). Da jeg skriver, at det er jeg virkelig ked af, skriver GG, at hvis vi har mulighed for at købe ubetinget, skal vi blot forelægge et købstilbud. Vi skriver meget hurtigt tilbage til GG, at vi byder ubetinget og han skriver tilbage at det er modtaget og at vi lige skal få en bekræftelse fra banken om at vi kan købe ubetinget, i anledning af at sælger skal tage stilling. Trods at (...) bekræfter modtagelse af vores bud og senere bekræfter modtagelse af vores kreditgodkendelse fra [pengeinstitut] så fremsender de aldrig vores bud videre til [sælger].

*GG skriver igen den 8. juni, at de har meldt budskabet videre for længst, at vi godt vil købe og afventer sælgers tilbagevenden. Den 11. juni sender [pengeinstitut] vores skriftlige kreditgodkendelse. Samme dag sender (...) underskrevet ubetinget købsaftale til [sælger] fra køber, men stadig ikke vores ubetingede bud, videre til [sælger]. Dagen efter skriver vi sammen med GG igen, hvor han fortæller at [sælger] **ikke** rider samme dag som de sadler. Mandag den 15. juni, hvor handlen er godkendt, skriver han til os om aftenen, at der stadig intet nyt er og at det er staten som har bolden og at han føler med os over hvor forfærdeligt det må være at vente så længe, velvidende at handlen er afsluttet og godkendt.*

Hvis dette ikke kaldes at lyve, så må det være os som læser det helt forkert. Vi ved godt, at selvom de havde sendt vores ubetingede bud ind, havde det ikke været sikkert at vi var blevet valgt, men FF A/S har ikke givet os chancen, men har i stedet blot kørt os rundt som 2 brikker i et spil. Dette havde vi meget gerne været foruden.

Så selvfølgelig er vi meget ærgelige over, at vi ikke har fået ejendommen, men "klagen" går på, at vi fra start meldte ud at vi havde brug for deres hjælp, da vi ikke vidste hvordan man gjorde ved en ejendomshandel. Vi havde fuld tiltro til dem hele vejen igennem og først da jeg skriver og spørger [sælger] om hvad årsagen var til at vi ikke blev valgt fandt vi ud af at vi aldrig har været de mulige købere.

Jeg håber du vil bruge tid på at læse alle vores mail med [sælger] samt sms'erne fra GG og sammenligne med datoer fra [sælger], så håber jeg det giver dig et billede af hvor dårligt vi føler os behandlet."

Samme dag svarede KK:

"Det er vigtigt omkring en klage som jeres, at vi bliver meget konkrete, så vi kan få skilt det oplevede fra de klare fakta. Når I skriver:

1. "klagen" går på, at vi fra start meldte ud at vi havde brug for deres hjælp, da vi ikke vidste hvordan man gjorde ved en ejendomshandel

så må jeg anføre, at vi er antaget som sælgers ejendomsmægler, og at enhver interesseret køber selv må entrere med en ejendomsmægler eller advokat. Vi er lovgivningsmæssigt afskåret fra at måtte bistå jer. Derfor er det ikke en forventning, som I kan stille op og bebrejde os.

2. "Efter at have erfaret hvem køber er, er vi ikke længere i tvivl om, at det er en insiderhandel" er der tale om en ganske grov beskyldning, som I må dokumentere.

I det materiale som Jeg har foreløbigt har modtaget, er der ikke et ubetinget skriftligt tilbud fra jer til [sælger] foregår ved, at I underskriver en ubetinget købsaftale. Der er derimod en lang række sms'er og mails.

Det som jeg foreløbigt kan uddrage er, at I ikke selv har haft tilstrækkelig indsigt i ejendoms-handel og ej heller har antaget eksempelvis en advokat eller ejendomsmægler til at varetage jeres interesser. Det fører som oftest til mange uklarheder.

I skal ikke være et øjeblik i tvivl om, at jeg prioriterer jeres henvendelse højt. (...) Jeg forventer at modtage jeres dokumentation for, at I har afgivet et ubetinget skriftligt tilbud samt dokumentation for, at der er tale om en insiderhandel. Jeg kan ikke umiddelbart se, at min virksomhed overhovedet har relationer til den pågældende køber.

Afslutningsvis er jeg blevet gjort bekendt med denne mail fra [pengeinstitut]:

Fra: JJ

Sendt: 6. august 2020 14:13

Til: HH

Emne: VS: [pengeinstitut]'s godkendelse af bud på [adresse 1], [by 1].

...

Som lovet fremsender jeg hermed en bekræftelse på, at AA og BB økonomiske var godkendt til købet af [adresse 1], [by 1] ud fra en købspris på 5.405.000 kr.

Dog var ejendom endnu ikke besigtiget af vores vurderingsfolk til om der kunne opnås tilfredsstillende realkreditbelåning, da dette ville have krævet en underskrevet købsaftale. Derudover var der endnu ikke taget højde for kundernes forventede renoveringsprojekt på ejendommen.

... ”

Senere samme dag sendte klager en ny mail til KK:

”Ja - når du skriver kan vi jo godt se, at vi skulle have dækket os ind med egen advokat, som havde sørget for det rigtige papirarbejde mht. underskrifter m.m. Vi har jo netop ikke skrevet under på noget, andet en en formidlingsaftale på salget af vores eget hus, mod at [adresse 1] ikke blev solgt. Denne aftale har vi ikke modtaget en kopi af.

GG fra FF A/S som sælger vores hus, har jeg hele tiden gået ud fra at han varetog vores interesser i salg af eget hus, som jo i bund og grund hænger sammen med at vi får en mulighed for at blive de nye købere af [adresse 1] og som har tæt kontakt til CC og han skriver jo, at han har sendt vores bud videre (som vi jo så åbenbart meget uprofessionelt ikke har fået lavet nogle underskrifter på, da GG ikke fortæller at dette skal gøres, men blot at vi afventer [sælger]) Og jeg ved godt at CC fra II A/S er sælgers mand, men ved vores bud tirsdag som er ubetinget og højere (ikke meget højere men stadig) oplyser han ikke sælger om det. Jeg vil da mene at sælger ([sælger]) er interesseret i alle de bud som kommer og de så ud fra det kan handle, da det da kun kan være i sælgers interesse at få den bedste pris/ handel.

Jeg kan ikke helt finde ud af om du egentlig helt og holdent mener at vi er helt galt på den og selv er skyld i at vi er dumme nok til at tro på at når en (...) mægler (GG) skriver at han vil gøre alt for at vi skal blive de nye ejere af ejendommen og at han er i tæt kontakt med sælgers mand (CC) synes det er ok at lade os være i den tro at vi har sendt et bud videre til [sælger]. Eller om det drejer som om hvad II A/S står inde for og hvad FF A/S står inde for.?

Jeg kan godt se at det er en meget grov anklage, med at sige at det er en indsiderhandel, og vi kan nok heller ikke bevise noget, men ud fra hvordan sagen er forløbet, kan vi ikke komme i tanke om andre muligheder.

Sluttelig vil jeg gerne gøre opmærksom på, at vi nok skal komme os over, at vi ikke har fået ejendommen. Jeg har altid været et ekstremt positivt menneske, men jeg er på ingen måden den hårde type. Men jeg har fået et kæmpe knæk, hverken min mand eller jeg har sovet ordentligt siden 10. juli, følelsesmæssigt er jeg så langt nede, tuder over ingenting og ved ikke helt hvordan jeg skal komme videre over at blive behandlet så dårligt af andre mennesker, som jeg troede ville hjælpe os. Jeg havde nok håbet på at du havde skrevet at du vil tage fat butikkens chef/er og via den vej fundet ud af hvorfor vores (det vi troede var et bud) ikke var oplyst eller sendt til [sælger].

Når jeg kan se hvor hårdt vi er ramt, og al den negative energi vi har brugt henover hele sommeren, på at gruble over hvorfor, så vil jeg gøre hvad jeg kan for at andre ikke skal igennem det samme.

Der sidder jo rigtig mange mennesker som os, der ikke har handlet hus i mange år og som ikke er mistroisk og straks tænker at man skal have en advokat med ind over, når man allerede har sin ejendomsmægler som ved hvad handel af hus er for en sag.

Hvis (...) skal hedde sig at I gør jer umage og at en ejendomshandel er en tillidssag, så vil jeg i hvert fald mene, at det ikke er den opfattelse vi har haft af vores "ikke" handel. Jeg ved selvfølgelig godt at du passer på dit firma og at du ikke kan styre alle dine ansattes handlinger, men jeg håbede på at du ud fra det jeg har sendt kunne se at denne handel på ingen måde er kørt efter din ånd med tillid og umage. Og at du måske kunne sætte dig ind i hvor hårdt det rammer, når (...) af den ene eller anden årsag, som vi kun kan tænke er aftalt spil, bliver kørt rundt som 2 totalt idioter.

Du skal ikke skrive mere tilbage til os om, hvad vi skal dokumentere, da jeg allerede har sendt alt hvad jeg modtaget fra (...), og jeg er ikke interesseret i at høre mere fra dig førend du har fået svar på hvorfor de har behandlet os som de har i (...) [by 1].”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

I starten havde klagerne kontakt med II A/S, og indklagede ejendomsmægler CC. Efterfølgende gik kontakten igennem indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed FF A/S. Klagerne ønskede kun at indgå en betinget købsaftale for ejendommen [adresse 1]. De indgik en formidlingsaftale med FF A/S. Det aftaltes, at hvis ikke klagerne blev ejere af [adresse 1], blev formidlingsaftalen opsagt. Klagerne fik aldrig udleveret en kopi af formidlingsaftalen.

Da klagerne erfarede, at deres betingede bud var sendt til sælger uden navn, samtidigt med, at den senere købers ubetingede bud blev sendt med navns nævnelse, og at klagernes efterfølgende ubetingede bud ikke blev sendt videre til sælger og at sælger på intet tidspunkt var blevet oplyst om klagerens navne eller interesse i ejendommen blev der aftalt et møde mellem klagerne og sælger. På mødet gav sælger udtryk for, at være målløs over de indklagedes håndtering.

Klagerne havde sendt deres ubetingede bud til GG. Han havde svaret tilbage, at han havde sendt buddet videre og at det var op til sælger at træffe beslutningen. Han nævnte endvidere også, at han var i tæt samarbejde med indklagede ejendomsmægler CC, hvilket også fremgår af sms-korrespondancen af 1. juni 2020. CC burde derfor være bekendt med klagerens ubetingede bud.

De indklagede lod klagerne være i den tro, at de var de eneste med interesse i [adresse 1] og at det derfor kunne betale sig at indsende et betinget bud. Indklagede lod klagerne klargøre deres egen ejendom til fremvisninger i den tro, at de var de eneste til at byde på [adresse 1]. I hele forløbet var klagerne glade for den indsats som de indklagede ydede. Det er dog klagerens opfattelse, at de indklagede har ”kørt rundt med klagerne”.

Klagerne er godt klar over, at det er en voldsom beskyldning, når de anfører, at der måske er sket en ”insider handel”. Når klagerens bud ikke blev sendt videre, kan klagerne ikke se det anderledes, end

at der ikke var en interesse i, at klagerne skulle blive ejere af [adresse 1]. Det kan ifølge klage dermed kun være fordi de indklagede havde en anden, som de ønskede, skulle være den nye ejer. Klager bemærker, at der en forbindelse mellem køber og FF A/S, da HH, som er partner i FF A/S er venner med køberen på Facebook. HH har liket et opslag fra køber. Endvidere følger køber og HH hinanden på Instagram. Denne forbindelse burde have været forelagt sælgeren af [adresse 1].

Klagen omhandler derfor, at klageres bud ikke blev sendt til sælger. Men også, at de indklagedes håndtering af forløbet generelt har været i strid med god ejendomsmæglerskik, ved at der blev sat gang i salget af klageres eget hus, hvor der skulle gøres klar til fremvisning, få lavet en kreditgodkendelse m.m., og at indklagede skrev til klagerne, at de gjorde alt hvad de kunne og kun ønskede klagerne det bedste samtidig med, at indklagede godt vidste, at klagerne aldrig kom i betragtning til at købe og dermed heller ikke er i gang med hussalget.

Indklagede

Ejendomsmægler EE og FF A/S

Indklagede ejendomsmægler EE har svaret i sagen på vegne af sig selv og FF A/S og har påstået frifindelse.

Indklagede har bl.a. anført, at FF A/S ikke havde en formidlingsaftale med sælgeren af ejendommen [adresse 1], [by 1]. Ejendommen var i kommission hos II A/S, som har adresse i samme bygning som FF A/S. Det er to selvstændige virksomheder med to forskellige ejerkredse. FF A/S fik en anmodning fra indklagede ejendomsmægler CC om at medvirke til salgsarbejdet af [adresse 1]. Herunder foretage markedsføring og udfærdige sædvanlige handelsdokumenter, da der er tale om en ejendom til beboelse. Indklagede har opfattet sig selv om underleverandør. Der blev indgået en såkaldt "*ameta aftale*". Det var aftalt, at alt kommunikation med sælger, herunder købstilbud mv. skulle ske igennem indklagede ejendomsmægler CC. Indklagede ejendomsmægler EE har ikke personligt haft nogen form for kontakt med klagerne i forbindelse med deres overvejelser om køb af ejendommen og salg af egen bolig. Denne kontakt blev varetaget af GG. EE var ansvarlig ejendomsmægler for FF A/S' formidlingsarbejde.

Vedrørende videregivelse af klageres ubetingede bud har indklagede bl.a. anført, at budet, efter hans forståelse, ikke blev videresendt til sælger, da kreditgodkendelsen først fremkom da ejendommen var endeligt solgt til en anden køber. Hverken EE eller FF A/S' medarbejdere har haft direkte kontakt til sælger og alle oplysninger om klagers krav og ønsker til erhvervelse af ejendommen blev sendt videre til CC af GG. CCs instruks var, at sælger ikke ønskede at tage stilling til nogen former for betingende bud. Der var flere potentielle købere, som overvejede et betinget bud, dels betinget af eget salg eller betinget af en række ændringer i planforhold. Det var instruksen, at alle kunder skulle gøre sig økonomisk købeklar inden sælger ville tage stilling til et købstilbud.

GG har oplyst indklagede, at klagerne i indledningsvist kun ønskede at afgive et bud betinget af eget salg. Det fremgår tydeligt at formidlingsaftalen mellem klagerne og FF A/S, at klagerne ikke ville sælge deres ejendom, hvis ikke de opnåede at købe [adresse 1]. Der var i formidlingsaftalen aftalt et honorar på 30.000 kr., hvis klagerne ikke erhvervede [adresse 1]. Indklagede har LL kulance ikke opkrævet dette vederlag. Indklagede ville derfor have haft en økonomisk fordel af, at [adresse 1] var blevet solgt til klagerne. Indklagede mener at have handlet etisk korrekt. [adresse 1] blev solgt til en køber som kunne købe endeligt og uden forbehold.

Vedrørende, hvorvidt de indklagede i deres ageren over for klagerne har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, har indklagede bl.a. anført, at god ejendomsmæglerskik til fulde er overholdt inden for de instrukser, som indklagede har modtaget fra sælger og CC. Indklagede er efterfølgende blevet opmærksom på den SMS korrespondance klagerne og GG har haft. GG kunne havde været mere klar i sin kommunikation om sælgers holdning til betingede handler. Indklagedes opfattelse af forløbet er, at det først var da klager fik oplyst, at der er andre mulige og ubetingede købere til ejendommen, at klager ændrede opfattelse og ønskede at gå efter en ubetinget handel. Den mulighed har klagerne haft i hele forløbet, men åbenbart ikke ønsket at gå efter. Det kan ikke lægges de indklagede til last. Det er først 14 dage efter, at klagerne havde tilkendegivet at ville købe ubetinget, at der forelå en egentlig debitorgodkendelse, dog med forbehold for ejendommens endelige godkendelse. På det tidspunkt, havde sælger solgt til anden side. Det havde ikke tjent sælgers interesse at skulle afvente klagerens endelige bankgodkendelse. Der er tale om en ejendom, som skal have foretaget en større renovering og der var derfor usikkerhed om belåning hertil kunne opnås hos klagerne. Skulle man have afventet dette, ville der jo være en risiko for at den anden køber som kunne købe endeligt, sprang fra handlen og den dermed ville forblive usolgt. Som tidligere anført, havde de indklagede ingen direkte kontakt til sælger, alle de informationer indklagede modtog fra klager blev sendt direkte til CC til videregivelse hos sælger for svar.

Vedrørende spørgsmålet habilitet har indklagede bl.a. anført, at der ikke er nogen form for inhabilitet i forbindelse med salget af [adresse 1]. Den endelige køber af [adresse 1] er en helt sædvanlig kunde. Der er ingen hverken økonomiske eller familiære relationer til hverken indklagede ejendomsmægler EE eller til ejendomsformidlingsvirksomhedens øvrige medarbejdere. Det forhold, at køberen er venner med HH på facebook og eventuelle øvrige sociale medier er sædvanligt. I ejendomsmæglerbranchen mødes man sjældent med sine kunder. Det er derfor en god ide at have kontakt på sociale medier, for at synliggøre virksomheden, til når en kunde igen har brug for ydelser fra en ejendomsmægler. HH har solgt bolig for og til 187 af sine ca. 1000 facebook venner.

Ejendomsmægler CC

Advokat DD har svaret i sagen på vegne af indklagede ejendomsmægler CC. Indklagede har afvist at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik og har påstået frifindelse.

II A/S og Sælger har en samarbejdsaftale. I forbindelse med, at indklagede fik ejendommen i denne sag i opdrag, blev FF A/S inkluderet i formidlingsarbejdet, da det var sandsynligt, at ejendommen ville blive solgt til en forbruger. FF A/S har varetaget de forhold, man forbinder med formidling til en forbruger, herunder indhentelse af tilstandsrapport m.v. Indklagede var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i relation til II A/S' formidlingsarbejde. Den endelig købsaftale er udarbejdet af FF A/S.

Vedrørende videregivelse af klagerens ubetingede bud har indklagede bl.a. anført ikke at have været involveret i klagerens senere bud på 5.405.000 kr. Indklagede er først efterfølgende blevet bekendt med det forløb som klagerne har gjort gældende om budgivningen. Ejendommen [adresse 1] blev annonceret til salg af både II A/S (herefter II A/S) og FF A/S. Der er tale om to separate selskaber, med forskellig ejerkreds, men samme adresse. II A/S fik oprindeligt opdraget på salg af [adresse 1] af sælgeren, [sælger]. Indledningsvist var det derfor alene II A/S, der annoncerede ejendommen til salg. Klagerne tog derfor i første omgang kontakt til II A/S, da de blev bekendt med annonceringen af [adresse 1]. Ejendommen blev fremvist for klagerne, der også afgav et foreløbigt bud. Indklagede svarede at klagerne skulle løfte deres bud, førend sælger ville være interesseret i at sælge ejendom-

men. Der foregik herefter en mail-korrespondance frem og tilbage mellem parterne. Klagerne betegnede dog, at de først skulle have deres egen ejendom solgt først, hvorfor de alene ville afgive et betinget tilbud. Sideløbende hermed aftalte sælger med FF A/S, at de også gerne måtte annoncere ejendommen til salg, hvorefter ejendommen var annonceret til salg to steder. Fra den 28. maj 2020 har indklagede ikke været involveret i forløbet med klagerne og der har ingen kontakt været mellem parterne. Det fremgår af den fremlagte mailkorrespondance, at indklagede den 28. maj 2020 skrev, at budet på 5.400.000 kr. ikke var på niveau med hvad sælger forventede.

Indklagede var alene bekendt med det andet tilbud på kr. 5.400.000,00, som var et ubetinget tilbud fra den senere køber. Dette tilbud kom indklagede i hænde den 9. juni 2020, hvorefter det blev sendt videre til [sælger], som meddelte den 15. juni 2020, at købers tilbud var godkendt.

Vedrørende, hvorvidt de indklagede i deres ageren over for klagerne har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, da indklagede og klagerne sidste gang kommunikerede den 28. maj 2020 var det andet bud på ejendommen fra klagerne endnu ikke fremkommet, jf. den af klagerne fremlagte SMS korrespondance mellem klagerne og FF A/S. Indklagede har ikke haft kendskab til forløbet efterfølgende, førend klagerne henvendte sig efter salget var faldet på plads med den senere køber.

Vedrørende spørgsmålet habilitet har indklagede bl.a. anført, at have indsendt tilbuddet fra den senere køber til [sælger]. Hverken indklagede eller II A/S kendte ikke køber af ejendommen. Det afvises, at der er en forbindelse eller kendskab til køber og indklagede og/eller II A/S.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår.

GG og HH er ikke godkendte ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over dem personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over GG og HH afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Videregivelse af klagernes ubetingede bud

Efter § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud. ”Straks” forstås efter nævnets praksis, som at orienteringen skal ske umiddelbart efter købstilbuddet er modtaget. En sælger kan ikke fravælge at ville modtage bestemte tyLL bud, da det følger direkte af ordlyden, at ejendomsmægleren skal videregive ethvert bud til sælger. Formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., tjener således som beskyttelse af både sælgers interesse i, at blive bekendtgjort med alle bud og køberens interesse i, at sælgeren bliver gjort bekendt med et bud på ejendommen.

Som sagen er oplyst, lægges det til grund, at klagerne i en sms korrespondancen med GG den 2. og 3. juni 2020 afgav et ubetinget bud på 5.405.000 kr. for ejendommen. Som sagen er oplyst, findes det bevist, at buddet aldrig blev videregivet til sælger. Formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik er derved overtrådt. Det forhold, at der ikke forelå en endelig godkendelse fra klagernes bank på tidspunktet for budafgivelsen kan ikke føre til et andet resultat.

Da GG jf. ovenfor ikke er godkendt ejendomsmægler, kan han ikke ifalde ansvaret for overtrædelsen af formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt.

Indklagede ejendomsmægler EE har oplyst, at han var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler i FF A/S’ salgsbestræbelser. Derved har GG ageret medhjælper for EE jf. lovens § 28, stk. 2.

Det følger af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Det følger videre af lovens § 28, stk. 2, at stk. 1 ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler. Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, følger det af lovbemærkningerne til § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat):

”... Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. ...”

Som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler EE derfor disciplinæransvaret for den manglende videregivelse af klagernes ubetingede bud og har derved overtrådt god ejendomsmæglerskik.

HHs relation til køberen af [adresse 1]

Har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber herom i det omfang, det er relevant for den pågældende part jf. lovens § 35.

Nævnet finder ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at der er en forbindelse mellem HH og den senere køber af [adresse 1], at dette udgør en overtrædelse af lovens § 35.

Manglende udlevering af formidlingsaftale

Nævnet lægger til grund, at klagerne og FF A/S den 26. maj 2020 indgik formidlingsaftale om salg af klagernes bolig beliggende [adresse 3], [by 1], og at indklagede ejendomsmægler EE blev udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Klagerne har overfor nævnet anført, at de aldrig modtog en kopi af denne formidlingsaftale. Dette er uimodsagt af indklagede. Nævnet lægger derfor til grund, at der aldrig blev udleveret en kopi heraf. Nævnet har taget dette punkt op af egen drift og finder på denne baggrund at god ejendomsmæglereskik er tilsidesat. Som den ansvarlige ejendomsmægler for opdraget ifalder EE ansvaret herfor.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler EE ifalder disciplinæransvaret for den manglende videregivelse af klagers ubetinget bud og den manglende udlevering af en kopi af formidlingsaftalen. Som følge heraf har indklagede overtrådt formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglereskik jf. lovens § 24. På denne baggrund pålægges indklagede en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler CC et ansvar for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglereskik, da han ikke, som følge af ameta aftalen, havde et ansvar for GG og da han ikke er ansat ved FF A/S, som indgik formidlingsaftalen med klagerne. Som følge heraf frifindes CC.

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 FF A/S.

THI BESTEMMES

Klagen over GG og HH afvises efter § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, EE, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF 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