

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 552 – 20/10512

AA og BB (advokat CC)
mod
ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 15. september 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS 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, § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregivet alle købstilbud til sælger, ved ikke at have iværksat en licitation (budrunde) af ejendommen, ved at lade klagerne underskrive en købsaftale uden der var indhentet tilbud fra alle potentielle købere, ved at have taget købernes parti i korrespondancen med deres rådgiver, samt ved ikke at have optrådt i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med håndteringen af et i købsaftalen indsat jordbunds- og miljøundersøgelsesforbehold.

Sagens omstændigheder:

Den 6. november 2019 indgik klagerne og EE ApS formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende [Vej] x, xxxx [By] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Ejendommen blev værdiansat til 3.000.000 kr. og udbudt til salg for 3.200.000 kr., med et forventet salg inden for 6 måneder. Udbudsprisen blev efterfølgende sænket til 2.995.000 kr. i januar 2020 og til 2.895.000 kr. i maj 2020.

Den 14. juni 2020 fremvistes ejendommen for FF (interesseret køber). Fra den 14. juni 2020 til 21. juni 2020 blev ejendommen herudover fremvist til tre andre interesserede købere.

Den 14. juli 2020 underskrev de senere køber af ejendommen købsaftale.

Den 15. juli 2020 underskrev klagerne købsaftale ved et møde hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Kontaktpriisen aftaltes til 2.800.000 kr. med overtagelse 1. november 2020. Aftalens var betinget af forbehold for jordbunds- og miljøundersøgelser, hvor køber fik ret til at få foretaget en jordbundsundersøgelse og miljøundersøgelse af grunden mod en række betingelser.

Den 16. juli 2020 blev klagerne kontaktet af FF.

På et ikke nærmere præciseret tidspunkt sendte FF en SMS med et bud på 2.950.000 kr. for ejendommen direkte til klagerne.

Den 17. juli 2020 sendte FF en mail til klagerne med sin gengivelse af forløbet i forbindelse med hendes interesse for ejendommen:

” [Vej] x
søndag d. 14 juni
Ejendomsmægler GG viser os huset på [Vej].

Onsdag d. 17 juni
GG ringer og spørger om [Vej] er interessant for os- vi svarer ja. Jeg fortæller at min kæreste HH kommer hjem fra [Land] næste uge torsdag- og vi bestemmer at GG skal kontakte os der, da vi så har overblik over vores økonomiske muligheder i forhold til et huskøb.

Tirsdag d. 30 juni:
Ringer jeg til GG for at spørge til proceduren, i forhold til at købe [vej] – specifik til tilstandsrapporten, da den er udløbet. GG informerer at der vil komme en ny tilstandsrapport mandag d. 13 juli og at huset ikke kan sælges før den nye tilstandsrapport er klar. Han siger til mig at vi derfor har lidt ekstra tid til at få det sidste på plads med vores bank, da huset ikke kan sælges uden gældende tilstandsrapport. Jeg sagde til GG at vi var meget interesserede i at byde på huset og at vi havde kontakt med vores bank. Derfor aftaler vi at tales ved når tilstandsrapporten er klar.

(Undertiden følger jeg [Vej] på nettet...).

Mandag d. 13 juli:
Er den nye tilstandsrapport ikke lagt op på [Vej]s salgsside hos EE. Da jeg tjekker næste dag d. 14 juli er den nye tilstandsrapport tilgængelig. Vi er meget håbefulde og glade, da vi i mellemtiden (som aftalt) har fået alt på plads med vores bank, så endelig kan vi byde på [Vej]. Vi hører Ikke fra GG ...

Onsdag d. 15 juli:
Ringer jeg til GG for at byde på huset! Men, her oplyser han mig nu at huset er blevet solgt- at sælgerne fik et ”godt bud”, som de ikke kunne takke nej til. Min kæreste og jeg er meget uforstående over beskeden, da vi havde en tydelig og klar aftale med GG at vi skulle tales ved, når den nye tilstandsrapport var klar. Og vi havde sagt klart og tydeligt, da jeg kontaktede GG d. 30 juni at vi var meget interesserede i huset på [Vej] x og gerne ville byde på huset.

Det vil sige, vi slet ikke har fået mulighed for at byde på huset, som vi meget gerne ville købe og bo i. Vi forstår ikke at vi ikke blev kontaktet af GG fra EE inden nogen købskontrakt blev underskrevet. Så nu er vi selyfølgelig meget ærgerlige, da aftalerne ikke er blevet overholdt og vi ikke engang fik mulighed for at byde på huset. Vi er meget uforstående overfor forløbet og også at sælger ikke er blevet informeret omkring vores interesse for at byde på deres hus.”

Samme dag sendte geotekniker og bygningsingeniør II en mail til bl.a. køber og salg & vurdering JJ og anført, at der vil blive foretaget jordbunds- og miljøtekniske undersøgelser på ejendommen den 21. juli 2020.

Den 20. juli 2020 oplyste salg & vurdering JJ i en mail, at undersøgelserne ikke kunne foretages den 21. juli 2020, da klager ikke havde mulighed for at være hjemme. Senere samme dag, oplyste JJ i en mail, at klagerne ønskede at overvære borerne.

Samme dag afholdtes et møde mellem klagerne, indklagede ejendomsmægler og salg & vurdering JJ, hvor FF' interesse i ejendommen blandt andet blev drøftet.

Den 23. juli 2020 sendte JJ en mail til klagerne:

"Som BB og jeg talte om i telefonen i går, har købers advokat bedt om, at fristen for jordbundsundersøgelser udvides med 10 dage. De kan ikke nå at have et resultat inden for fristen på 20 dage, når borerne først kan udføres i den kommende uge. Jeg skal venligst bede jer meddele os, om I kan acceptere dette."

Den 24. juli 2020 svarede klagerne, at de trak deres "OK" tilbage og udbad sig, skriftlig at blive oplyst, hvad eventuelle konsekvenserne herved var.

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

"Som BB også talte med GG om telefonisk, vil det betyde at køber kan træde tilbage fra handlen af [Vej] x, såfremt I afviser, at de kan få udført deres boreprøver på grunden."

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagerne:

"Jeg skal hermed informere jer om, at vi har modtaget både udbetaling og garantistillelse for restkøbesummen fra køber. Vi afventer således kun jeres tilladelse til at køber kan få udført jordbundsundersøgelser på grunden. Vil I have ulejlighed med at ringe til mig."

Ligeledes den 24. juli 2020 oplyste geotekniker og bygningsingeniør II i en mail til bl.a. JJ og køber, at klager ikke var vendt tilbage til ham, med datoer hvor borerne kunne foretages på ejendommen.

Den 26. juli 2020 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Vi siger nej til, at der på nuværende tidspunkt bliver foretaget en jordbundsundersøgelse"

Samme dag videresendte indklagede klagerne mail af samme dag til købernes rådgiver advokat KK og anførte i den forbindelse:

"Jeg må desværre meddele dig, at sælger ikke for nuværende ønsker at der foretages jordbundsundersøgelser på deres ejendom."

Den 27. juli 2020 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til advokat KK:

"I forlængelse af min tidligere mail, kan jeg oplyse at sælger har skrevet til mig, at han pt. kun kan sige nej til jordbundsundersøgelser, indtil han har talt med sin advokat på onsdag/torsdag."

Den 2. august 2020 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til købernes rådgiver advokat KK:

"Sælger har desværre oplyst mig om, at de ikke ønsker at acceptere købers tilbud om en ubetinget handel, mod et afslag på kr. 50.000,-, således at ejendommens handelspris bliver kr. 2.750.000,-. Jeg beklager meget."

Den 5. august 2020 sendte klagerne en mail til deres advokat:

"Vi har videresendt en mail fra ejendomsmægleren, og købers advokat. Det er ikke os, som har forhalet noget som helst i denne sag. Garantien for jordbundsundersøgelsen har aldrig været stillet. Køberne havde derimod bestilt jordbundsundersøgelse til 21-07-2020, uden vores vidende – og uden garantistillelse. Jordbundsundersøgelse d. 21.7 stoppede vi. Garantistillelse, har vi rykket for hos vores ejendomsmægler 2 gange, skriftligt, uden at få denne. Under diverse trusler, fra købers advokat, vil man pludselig stille garantien. 13 -14 dage efter at den skulle være stillet, iflg. Kontrakten. Vi mener at løbet er kørt og handlen skal ophæves. Hvor står vi nu?"

Den 5. august 2020 sendte advokat KK en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Med henvisning til din nedenstående mail og sagen i øvrigt kan jeg herved fremkomme med følgende bemærkninger, idet jeg indledningsvis fremhæver, at mine klienter fastholder sælger på den af hende underskrevne købsaftale.

Samtidig er jeg dog hermed bemyndiget til at tilbyde en ubetinget handel til en købesum på 2,8 mio. kr., idet det så forudsættes, at sælger dermed så også indvilger i at mine klienter får ret til at iværksætte jordbundsundersøgelser inden for kort tid herefter og uden retableringsforpligtelser, idet handlen jo i så fald ikke er betinget af jordbundsforholdene. Dette gælder dog ikke i forhold til indretninger, der er nødvendige for sælgers forsatte rimelige benyttelse af ejendommen indtil overtagelsen.

Accept af det herved fremsatte tilbud imødeses gerne og i så fald inden 3 dage.

I modsat fald bliver handlen som nævnt fastholdt som tiltrådt af sælger med ret for mine klienter til at iværksætte jordbundsundersøgelser og med indsigelsesret i forhold hertil jf. købsaftalen, og da sælger har pligt til at give mine klienter adgang for gennemførsel af undersøgelserne, vil undersøgelserne herefter blive varslet, når det praktisk måtte kunne lade sig gøre inden for kort tid.

Mine klienter stiller i så fald herunder også den aftalte sikkerhed på 25.000 kr., når der sker varslings.

For en ordens skyld gør jeg herunder opmærksom på, at da det beror på sælgers forhold, at der ikke i skrivende stund er gennemført undersøgelser, løber indsigelsesfristen på 20 dage dermed så også først fra det tidspunkt, hvor undersøgelsen bliver gennemført.

Såfremt sælger mod forventning på ny herefter måtte lægge hindringer i vejen for at der kan gennemføres undersøgelser, er jeg for en ordens skyld nødsaget til at tage forbehold for, at

sagen som følge heraf vil kunne blive overgivet til fogedretten med henblik på at mine klienter får adgang til ejendommen for at gennemføre undersøgelserne, hvilket i så fald tillige vil indebære, at der hos sælger forbeholdes erstatning for den forsinkelse og eventuelle fordyrelse dette måtte medføre for mine klienters kommende byggeri m.v.

Ligeledes kan mine klienter vælge at hæve handlen, hvorved der kan blive tale om erstatningskrav i relation til en merpris ved køb af en anden grund samt den forsinkelse og fordyrelse af byggeriet dette måtte kunne medføre for mine klienter, hvilket dermed tilsvarende forbeholdes.”

Den 9. august 2020 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Hvad mener De med når De til købers advokat Hr. KK. den 02-08-2020 beklager at vi ikke ønsker at acceptere hr. KKs klienters tilbud, med et afslag i købsprisen på kr. 50.000,00. Jeg regner da med at den købesum, som Deres firma har været med til at sætte, står De også inde for, jeg kan ikke se at der i købstilbudet er mulighed for prisforhandlinger. (...)”

Samme dag anførte klagerne i et brev adresseret til advokat KK:

”Da der er handlet på vilkår som angivet i købsaftalen, og da Deres klienter har misligholdt kontrakten betragter, vi købsaftalen som ophørt. Ved møde med EE, d. 20.7.2020, blev vi oplyst om, af GG, at Deres klienter havde bestilt jordbundsundersøgelse til 21.7.2020 kl. 07.00. Der var ikke stillet garanti, der var ikke lavet aftale med os om adgang til grunden, derfor bad vi EE om at aflyse undersøgelsen.

BB har lavet en aftale med II fra firmaet LL A/S 21-07-2020 om, at skulle ringe tilbage og aftale en ny tid på tlf. 44922244. Så snart sikkerhed var stillet.

Jeg spørger bare, hvem har forhalet sagens forløb? Deres klienter er via Dem kommet med et tilbud på et afslag i prisen på Kr. 50.000,00. Det står der ikke noget om i købsaftalen.”

Den 28. august 2020 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagerne:

”Jeg beder jer venligst informere mig om hvorvidt I er blevet enige med køber /købers advokat angående vilkårene for handlen, således at jeg kan ekspedere sagen videre.”

Den 4. september 2020 sendte advokat KK en mail til advokat CC:

”Under henvisning til telefonsamtale hvor du tilkendegav, at mine klienter i henhold til det aftalte har ret til at foretage boreprøver på grunden, kan jeg herved meddele, at prøverne bliver foretaget torsdag 10. september 2020. Jeg går ud fra, at du herefter adviserer dine klienter herom, og at der nu bliver givet uhindret adgang. Der foretages alene boreprøver på grunden og bygninger bliver ikke berørt af borerne.”

Den 10. september 2020 sendte advokat KK en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Der er i dag efter forudgående advisering til sælger gjort forsøg på at få adgang til ejendommen med henblik på opmåling, men den fremmødte landmåler blev afvist af sælger. Sælger havde end ikke ulejlighet sig med at reagere på adviseringen.

Mine klienter opgiver herefter at gøre yderligere forsøg på at få adgang, og jeg skal derfor anmode om, at det deponerede beløb på 25.000 kr. bliver tilbageført til mine klienter, konto (...).”

Den 22. september 2020 sendte ejendomsmægler MM en mail til advokat KK:

”Handlen er endelig

Vi har modtaget udbetalingen samt garantien for restkøbesummens betaling. Jeg gør venligst opmærksom på at bankgarantien, skal ombyttes til en kontant deponering senest bankdagen/hverdagen før overtagelsesdatoen, såfremt overtagelsesdagen falder på en helligdag/week-end, hvilket I venligst bedes være opmærksom på sker i sælgers pengeinstitut. (...) ”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Ved mødet den 20. juli 2020 oplyser klagerne, at de blev ringet op af FF den 16. juli 2020, der var interesseret køber til ejendommen. Ved mødet oplyste indklagede ejendomsmægler, at klagerne skulle oplyse om tilbud fra eventuelle købere. Klagerne er af den opfattelse, at de har forelagt oplysningen om den potentielle køber så hurtigt som muligt, og at hvis de havde kendt til den potentielle køber før underskrift af købsaftalen, ville de naturligvis ikke have underskrevet købsaftalen.

FF har over for klagerne oplyst, at hun sammen med sin kæreste fik fremvist ejendommen den 14. juni 2020, og at hun rettede henvendelse til de indklagede den 30. juni 2020, hvor hun fik oplyst, at der udarbejdedes tilstandsrapport på ejendommen, som forelå den 13. juli 2020, og at ejendommen ikke kan sælges, før tilstandsrapporten er udarbejdet. FF oplyste i den forbindelse, at hun og hendes kæreste var meget interesserede i ejendommen og gerne vil komme med et bud. Det blev aftalt, at parterne skulle tales ved, når tilstandsrapporten forelå. FF har supplerende til klagerne oplyst, at hun den 14. juli 2020 så at tilstandsrapporten var lagt på nettet, og der var ok fra banken. Da de ikke har hørt fra de indklagede, tog de selv kontakt til dem den 15. juli 2020 for at give bud på huset, men fik oplyst, at ejendommen var solgt, og at sælgerne havde fået et godt tilbud, som de ikke kunne takke nej til.

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og handlet ansvars- og erstatningspådragende ved ikke at have fremlagt alle bud på ejendommen for klagerne inden de underskrev købsaftale. De indklagede burde have orienteret klagerne om, at der var flere interesserede købere og burde have udbudt ejendommen i licitation (budrunde) i den anledning. God ejendomsmæglerskik er endvidere tilsidesat ved, at de indklagede lod klagerne underskrive en købsaftale uden at der var indhentet tilbud fra de interesserede købere, der selv havde rettet henvendelse til indklagede og som derved blev afskåret fra at byde på ejendommen.

Endvidere har klagerne anført, at indklagede ejendomsmægler i sin mailkorrespondance med købernes rådgiver har taget købernes parti, ved bl.a. at beklage at klagerne ikke vil gå ned i købspris, og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Endeligt har klagerne anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved håndteringen af det jordbunds- og miljøundersøgelserforbehold, som var indsat i købsaftalen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler DD har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede har afvist at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagerne har ikke oplyst indklagede om det bud, som der var modtaget på SMS fra FF. Da budet ikke blev videregivet, kunne indklagede ikke kontakte FF. Indklagede har ikke selv modtaget et bud fra den potentielle køber.

For så vidt angår det forhold, at ejendommen ikke blev udbudt i licitation, har indklagede anført, at ejendommen havde været til salg i en længere periode og fremvist mange gange. I den sidste periode blev ejendommen fremvist til FF og tre øvrige mulige købere. Alle fik besked om, at ejendommen først kunne handles, når der var udarbejdet ny tilstandsrapport. De tre øvrige mulige købere afgav mundtligt bud umiddelbart efter fremvisningerne, og indklagede gik i forhandlinger med dem. Forhandlingerne faldt på plads med et af de interesserede par, som sendte deres oplysninger til købsaftale med det samme. Klagerne var orienteret herom hele vejen igennem. De to øvrige mulige købere faldt fra af forskellige årsager, og indklagede hørte ikke noget fra FF, og der blev ikke modtaget et bud fra hende. Indklagede udarbejdede derfor købsaftale til den på dette tidspunkt eneste aktuelle køber og indhentede dennes og klagers underskrift. På dette tidspunkt var indklagede ikke vidende om, at Mika Friis havde sendt et bud på sms til klagerne. Klagerne oplyste heller ikke om dette på underskriftsmødet.

Indklagedes medarbejder, salg & vurdering JJ varetog opgaverne i forbindelse med formidlingen. Indklagede har henvist til en udtalelse fra JJ, fremlagt ved fremsendelsen af svarskriftet, hvoraf det bl.a. fremgår:

"... I perioden fra den 14. juni til den 21. juni blev huset fremvist til 3 øvrige mulige købere, som alle får samme besked som FF og hendes mand, om at købsaftalen først kan laves den 13. juli. Alle 3 mulige købere afgav umiddelbart efter fremvisningerne mundtligt bud på huset. Disse 3 mulige køber gik vi i forhandling med. Forhandlingerne faldt på plads med et af de interesserede par. De to andre mulige købere faldt fra af forskellige årsager (1 par der ville bygge, men som ikke kunne få huset til at passe på grunden og en køber som ville bruge det som investerings projekt, men her faldt interessen for huset helt væk).

Den 30. juni taler jeg med FF. Heller ikke her, afgiver de bud på huset. I dagene den 13. og 14. juli hører jeg ikke fra FF, trods at de tidligere er blevet oplyst, at det er på dette tidspunkt at det er muligt at indgå en skriftlig aftale.

Købsaftalemødet med BB & AA forløb Således.

Vi har en aftale om at de kommer til møde i forretningen 15 juli 2020 klokken 10:30 Jeg starter mødet op ved at byde dem velkommen og serverer kaffe/ vand. Vi taler først om køberne og deres planer med ejendommen. De vil fjerne det eksisterende hus og bygge nyt. Jeg gennemgår herefter den af køber underskrevne købsaftale som jeg har printet ud.

Efter endt gennemgang, viser og gennemgår jeg salgsprovenu. Herefter spørger jeg AA & BB om de har nogen spørgsmål eller noget de vil tilføje. Da dette ikke er tilfældet, beder jeg dem om at underskrive købsaftalen og får for god ordens skyld og underskrift på salgsprovenu. Jeg spørger om AA & BB vil have kopi af købsaftalen, det vil de gerne og jeg tager kopi til dem. Vi afslutter mødet i god ro og orden.

Først efter mødet med sælger hørte jeg igen fra FF og hendes mand. Hun fortæller, at de nu har fået lov til at gå videre med huset af banken. Jeg informerer dem om at det er for sent, da sælger har underskrevet købsaftale med et andet par. FF spørger, om det så ikke er muligt at afgive et bud på huset, hvortil jeg svarer nej. På intet tidspunkt i mellem den 30. juni og den 16. juli hører jeg fra FF.

..."

Om jordbunds- og miljøundersøgelsesforbeholdet anfører indklagede, at det i købsaftalen særskilt var aftalt, at køber skulle have adgang til at få udført undersøgelserne. Efter købsaftalen var blevet indgået, og ejendommen derfor var solgt, ønskede køber at få udført undersøgelserne som aftalt. Klagerne meddelte dog indklagede, at de ikke ønskede at give køber adgang til at udføre disse og at indklagede skulle meddele køber og købers advokat, at handlen var annulleret. I tiden efter forsøgte køber gentagende gange at få adgang til ejendommen, så de aftalte undersøgelser kunne udføres. Der blev forhandlet, og køber foreslog flere løsningsforslag. Indklagede videresendte disse til klagerne, som enten ikke svarede indklagede eller afviste dem. Køber endte med at frafalde forbeholdene, og købers advokat meddelte endelig handel. Køberne deponerede udbetalingen og stillede garanti, som det var anført i købsaftalen, ligesom køberne deponerede det aftalte beløb til sikkerhed vedr. eventuelle reetableringsomkostninger efter jordbundsundersøgelserne. Køber vil dog gerne have lov til at få disse undersøgelser udført inden overtagelsesdagen, så de kunne planlægge deres nye byggeri. Senest er der forsøgt at få adgang til ejendommen den 10/9, som klager igen har forhindret.

Det var aftalt mellem sælger og køber/købers advokat, at sælger selv arrangerede et tidspunkt for opmåling af grunden. Indklagede har ikke været i kontakt med NN herom. Indklagede modtog den 28.07.20 en mail fra NN med meddelelse om, at de kommer ud og opmåler. Indklagede sendte straks mail til købers advokat om, at dette må afvente til sagen var afklaret med sælger.

Indklagede afviser at have taget købers parti i sin mailkorrespondance med købers advokat. Indklagede mener, at det er en udtryk almindelig høflighed, når hun anfører, at sælger desværre ikke vil acceptere købers/købers advokats forslag på en løsning.

Fremmøde:

Advokat CC har den 26. marts 2021 på vegne af klagerne givet fremmøde for Disciplinærnævnet og havde her lejlighed til at uddybe sine synspunkter. I forbindelse med fremmødet blev der besvaret spørgsmål fra nævnets medlemmer.

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.

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

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.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at FF kun har afgivet sit bud i en sms til klagerne, og at klagerne ikke har videregivet denne oplysning til indklagede. Endvidere lægges det til grund, at de indklagede kun modtog et egentlig bud fra de senere købere af ejendommen. Nævnet finder ikke at

kunne lægge til grund, at JJ skulle have lovet, at kontakte FF, når en ny tilstandsrapport var udarbejdet. Endeligt lægges det til grund, at FF ikke i perioden den 30. juni og den 16. juli 2020 var i dialog med de indklagede om ejendommen.

Da købstilbuddet fra FF kun blev fremlagt for klagerne, og indklagede som sagen i øvrigt er oplyst, har fremlagt alle bud for klagerne, har indklagede derved ikke handlet i strid med § 19, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen. Da der ikke forelå andre konkrete købstilbud, end det fra de senere købere, og der alene givet tilkendegivelser om, at ville købe ejendommen, var der ikke grundlag for at iværksætte en licitation, hvorfor der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder på samme baggrund, at det endvidere ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede forelagde købsaftalen med tilbuddet fra de senere købere af ejendommen, uden at der blev indhentet yderligere tilbud. Nævnet bemærker, at det står en sælger frit at vælge at underskrive et købstilbud. Det forhold, at FF angiveligt over for JJ den 30. juni 2020 udtrykte interesse i ejendommen, kan ikke føre til et andet resultat.

Vedrørende det af klager anførte, om indklagedes partiskhed over for køber og købers rådgiver, finder nævnet ikke, at indklagede ved sine formuleringer eller på anden måde, har handlet på en sådan måde, at det har været i strid med klagernes interesse. God ejendomsmæglerskik er derfor ikke tilsidesat.

Vedrørende indklagedes håndtering af det i købsaftalen indsatte jordbunds- og miljøundersøgelsesforbehold har indklagede som sagen er oplyst, ikke være involveret på anden vis, end ved at have videresendt mails m.v. til købernes advokat. Nævnet finder ikke at indklagede ejendomsmægler derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler 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. 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 ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE ApS, 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