

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 556 – 20/12567

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr. xxxxxxxx)
samt
DD (ikke ejendomsmægler)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 29. oktober 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB, DD og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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, 25 og 35 og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst klager om alle interesse-rede købere, samt ved at have favoriseret én af de potentielle købere.

Sagens omstændigheder:

Den 25. august 2020 indgik klager, og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlings-aftale om salg af ejendommen beliggende [Vej] xx, xxxx [By]. Ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Ejendommen blev værdiansat til 1.950.000 kr. og udbudt til 1.995.000 kr.

Søndag den 20. september 2020 blev ejendommen fremvist for en potentiel køber (herefter køber 1) af indklagede ejendomsmægler BB. Kort efter fremvisning bød køber 1 den udbudte kontantpris.

Samme dag havde klager og indklagede ejendomsmægler en sms-korrespondance:

Klager: *"Lejerne er der indtil den 27.9. Derefter udlejet igen i uge 42"*

Klager: *"Du kan droppe budrunde. Vi har accepteret +100.000 kr fra FF og aftalt at du frem-sender købsaftale til dem. GG og AA".*

Indklagede: *"Jeg aflyser fremvisninger og meddeleler at ejendommen er solgt."*

Klager: *"Tak"*

Indklagede: *"Hvad er overtagelsesdagen?"*

Klager: *"Den får du i morgen, når jeg lige har talt med Nykredit"*

Den 21. september 2020 havde klager og indklagede en sms-korrespondance:

Indklagede: " (...) Blot til info har jeg fået et bud på kr 2,2 – du har vel lavet aftale FF? Eller hvad?

Klager: "Et skriftligt?"

Indklagede: "Ja på sms – kan også få det på mail, hvis du ønsker.

Klager: "Det vil jeg gerne, tak"

Indklagede: "Skal jeg få set en mail?"

Klager: "Ja tak formuleret som bindende, ellers bryder vi ikke aftale med FF."

Indklagede: "Nu har jeg fået det på mail? Skal de have en købsaftale?"

Klager: "Vær god at sende mail til mig på [klagers mail] straks, så har jeg mulighed for at lade vores (bolig)advokat se den"

Efterfølgende indgik klager og FF og HH (køber 2) købsaftalen. Kontantprisen aftaltes til 2.120.000 kr., med overtagelsen 1. november 2020. Af formidlingsaftalens punkt 11 fremgår:

"(...)

Flere mulige købere

Sælger er bekendt med at der har været flere interesserede købere og forespørgsler på fremvisninger på ejendommen og at sælger således har mulighed for evt. at udbyde ejendommen i budrunde. Sælger har fravalgt denne mulighed. Køber bekræfter med, at køber på eget initiativ har fremkommet med bud på højere pris end udbudspris på kr. 125.000,-, således at købesummen i alt bliver kr. 2.120.000,-.

Forhandlinger

CC har fremvist ejendommen for køber, men køber og sælger er internt og uden medvirken fra CC blevet enige om pris og vilkår.

(...)

Den. 5. oktober 2020 modtog klager en mail fra køber 2, med en nærmere beskrivelse af køber 2's oplevelser:

" (...) Først og fremmest bør en mægler vel altid tage det seriøst hvis en mulig køber udtrykker ønske om at købe? Jeg ringede til DD 3 gange lørdag eftermiddag:

kl 15:14:34 talte vi i 3 minutter og 48 sekunder

kl 16:44:18 talte vi i 2 minutter og 25 sekunder

kl 17:57:35 talte vi i 2 minutter og 14 sekunder

I min første samtale med DD sagde jeg at vi var meget interesseret i huset, havde pengene og ikke behøvede bank- og advokatforbehold.

Nicki fortalte at der havde været god interesse for huset, og jeg pressede på for at se det med det samme - bl.a. fordi vi oprindeligt skulle med færgen kl 18:30 samme dag.

DD fortalte at vi ikke kunne se huset med det samme, og at det var hans kollega der ville stå for fremvisning om søndagen. Vi aftalte han skulle kontakte sin kollega, der ikke havde vagt lørdag, for at aftale hvornår vi kunne komme til at se huset om søndagen.

Inden mit næste opkald til DD havde vi været forbi [Vej] og se noget at huset udefra - der holdt 2 tyske biler så vi stod kun i indkørslen.

Anden gang jeg ringede var for at rykke for svar hvornår vi kunne se huset og fortælle vi havde set huset udefra. Det var ved at være sidste chance for at ændre færebillet og rejseplaner, jeg fortalte DD at færeb afgangene søndag var udsolgt, så vi ikke kunne komme hjem søndag.

Både min kone og jeg havde aftaler mandag som ikke lige lod sig rykke. Derfor planlagde vi at min kone måtte tage bussen hjem efter fremvisningen søndag. Efter samtalen ændrede jeg min færebillet til mandag, da jeg følte mig nogenlunde sikker på at have en aftale om fremvisning søndag.

Tredje samtale med DD var for at rykke endnu engang.

Han havde endnu ikke talt med sin kollega, men lovede selv at vise huset til os søndag omkring kl. 12, hvis hans kollega ikke skulle have mulighed for at fremvise det.

Kl 18:14 fik jeg følgende SMS fra DD:

"Hej FF. Min kollega BB ringer til dig, når han er færdig med en fremvisning det bliver imellem 12-13. For så kan i mødes nede på [Vej]. Mvh DD CC "

Jeg svarede straks følgende:

"Super, vi går en tur på Balka kl 12 i morgen og holder os klar. Min kone skal nå færeb kl 14:30"

Efter den SMS korrespondance bestilte vi færebillet til min kone kl. 14:30 om søndagen. Søndag kørte til P-pladsen ved Weekend hytten kl ca 11:45 og gik tur i området.

BB ringede kl ca. 12:15 (ved min tele udbyder kan jeg ikke se statistik for indgående opkald) og fortalte at huset var solgt, jeg talte med ham ca 15 min og pressede på for at afgive bud, men han var totalt afvisende. Jeg spurgte bl.a. om det var fordi jeg ikke hedder II til efternavn jeg ikke kunne komme i betragtning til at købe. Til det fik jeg svaret "Nej, sådan er det ikke" - men blev ikke overbevist. Tænkte dog allerede der at det var en meget kort fremvisning han havde haft med køberen, der skulle komme kl. 12.

Jeg ringede til dig 12:32:40, hvor vi talte i 8 minutter og 3 sekunder.

Desuden opfatter jeg BB's bemærkning ved fremvisningen til mig senere søndag "Så kan vi lige så godt få alle med" (om budrunde) som om alle mulige købere skal opfattes som seriøse! Håber det er udførligt nok til at hjælpe dig videre, ellers ring endelig

(...)"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, da indklagede ikke nævnte, at der var mere end én interesseret køber. Endvidere har indklagede tilgodeset køber 1 på grund af dennes forhold til indehaveren af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, ejendomsmægler EE.

Ejendommen blev fremvist den 20. september 2020. Efter fremvisningen ringede indklagede ejendomsmægler BB til klager og oplyser, at han stod sammen med køber 1, og at ejendommen var solgt til prisen, hvis klager ville acceptere budet. Klagers hustru spørger indklagede, om der er andre interesserede og om klager burde vente og se. Ifølge klager svarede indklagede, at der altid var en risiko ved det. Telefonsamtalen blev overhørt af klagers familie. Det er derfor ikke korrekt, når indklagede anfører, at han oplyste om yderligere interesserede købere.

En time senere ringede en for klager ukendt person (køber 2). Køber 2 var forundret over, at klager havde solgt til prisen. Køber 2 havde dagen før, lørdag den 19. september 2020, oplyst til DD, at han var interesseret i ejendommen og at han var villig til at byde over den udbudte kontantpris. Klager var uforstående og fortalte køber 2, at han ikke var bekendt hermed. Klager kontaktede herefter straks indklagede ejendomsmægler BB, der intet kendte til køber 2. Klager aflyste handlen med køber 1.

Køber 2 kontaktede på ny klager og bød 100.000 kr. over den udbudte kontantpris. Efter at have talt med køber 2 accepterede klager budet.

Efterfølgende kontaktede indklagede ejendomsmægler BB klager. Indklagede oplyste, at der var kommet et nyt bud fra køber 1 på 200.000 kr. over den udbudte kontantpris. Budet blev sendt på mail til klager. Klager taler i telefon med køber 1, som oplyser klager, at der ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke er en ejendomsmægler ved navn DD. Køber 1 vidste dette, da han kender ejeren af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EE.

Køber 2 har i mail af 5. oktober 2020 beskrevet sine oplevelser med de indklagede. Klager henviser hertil.

Indklagede

BB

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at det over for klager blev nævnt, at der var flere købere, og klager blev oplyst om muligheden for budrunde. Dette fremgår af den underskrevne købsaftales punkt 11. I købsaftalen er der ligeledes gjort opmærksom på, at køber og sælger selv internt og uden indklagedes medvirken blev enige om pris og vilkår. Om køber 1 kender EE afvises ikke. Men EE har ingen familiære, venskabelige eller forretningsmæssige relationer til nogle af køberne.

Indklagede fremviste ejendommen for køber 1 den 20. september 2020. Det var samme dag aftalt, at ejendommen skulle fremvises for køber 2. Køber 1 så ejendommen og ønskede at købe til prisen. Indklagede kontaktede derfor klager og meddelte, at køber 1 ville byde prisen, hvis klager ville lukke handlen med det samme. I telefonsamtalen blev det drøftet, at der var flere fremvisninger, og at der var fordele og ulemper ved at til ja til tilbuddet fra køber 1. Klager var meget glad for, at ejendommen nu var solgt. Klagers hustru var glad for det gode arbejde.

Indklagede kontaktede derfor køber 2 og aflyste den aftalte fremvisning. Køber 2 blev meget ærgerlig og meddelte, at han gerne ville give mere for ejendommen. Indklagede oplyste, at klager havde valgt at sælge til køber 1. Indklagede kontaktede klager og oplyste, at ejendommen nu var solgt til køber 1 og at køber 2 var meget skuffet.

Klager kontaktede herefter indklagede og bad ham iværksætte en budrunde, fordi køber 2 havde henvendt sig til klager privat. Indklagede ringede til klager og oplyste, at handlen med køber 1 var accepteret. Klager ønskede, at en budrunde skulle sættes i gang, og at køber 2 skulle se ejendommen. Herefter kontaktede indklagede køber 2, og fremviste ejendommen søndag eftermiddag. Efter fremvisningen var køber 2 interesseret i det videre forløb. Indklagede oplyste, at han skulle have en snak med klager.

Da indklagede forlod ejendommen meddelte han klager, at køber 2 var interesseret i ejendommen. Klager ønskede fortsat en budrunde. Det blev afklaret hvornår ejendommen var ledig og der kunne bookes tid til flere fremvisninger.

Et par timer senere modtog indklagede en sms klager om, at der var lavet en aftale med køber 2 på 100.000 kr. over den udbudte pris. Klager ville nu aflyse budrunden. Indklagede svarede, at han aflyste alle fremvisninger. Klager bekræftede. Indklagede oplyste køber 1, at klager ikke ønskede at sælge til prisen alligevel, da der var modtaget et bedre bud. Køber 1 var noget forundret, da de havde hørt samtalen mellem indklagede og klager. Indklagede oplyste køber 1, at klager ønskede at sælge til køber 2. Den næste dag modtog indklagede et bud på kr. 2.200.000 kr. på en sms fra køber 1. Indklagede oplyste, at klager havde solgt ejendommen. Indklagede viderebragte budet til klager, da indklagede ikke var en del af forhandlingerne med køber 2. Klager spurgte om budet var skriftligt, hvilket indklagede kunne bekræfte. Buddet blev sendt på mail til klager. Meget kort tid efter, meddelte klager i en sms, at handlen med køber 2 fortsatte og at budet var løftet til 2.125.000 kr.

Klager aflyste selv budrunden. Havde klager ladet indklagede forstå forhandlingerne, var der med stor sandsynlighed opnået en højere salgspris.

CC

Indklagede har ikke haft bemærkninger til sagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere 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 nr. 526 af 28. maj 2014 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. Indklagede DD er ikke godkendt som ejendomsmægler jf. lovens § 6.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over DD afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 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.

Det fremgår af lovens § 35, stk. 1, at 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.

Denne sag omhandler, hvorvidt indklagede ejendomsmægler BB oplyste klager, at der var mere end én interesseret køber til klagers ejendom. Endvidere omhandler klagen, hvorvidt køber 1 er blev favoriseret grundet sit kendskab til EE.

Parterne er enige om, at de den 20. september 2020 havde en telefonsamtale, hvor køber 1's bud blev fremlagt for klager. Der er imidlertid givet modstridende oplysninger om, hvad der herudover blev drøftet. Klager har herudover henvist til den redegørelse, som køber 2 har fremsendt til klager den 5. oktober 2020. Køber 2 redegør alene sine oplevelser med indklagede før og efter klager og indklagedes telefonsamtale om køber 1's bud og indgår derfor ikke i nævnets pådømmelse af sagen.

Som sagen herefter er fremlagt for nævnet, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af telefonsamtalen den 20. september 2020. Der er således tale om påstand mod påstand. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Da denne dokumentation ikke findes at være fremlagt for nævnet, kan der ikke tages stilling til, om god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Klager har ligeledes bemærket, at køber 1 og indklagedes arbejdsgiver, CC, har en personlig relation, som har ført til, at køber 1 blev urimeligt tilgodeset i salgsprocessen. Indklagede har ikke afvist, at der køber 1 kender EE. Men da det ikke nærmere er præciseret, hvori relationen mellem EE og køber 1 består, finder nævnet det imidlertid ikke godtgjort, at der foreligger en sådan relation, der udgør en overtrædelse af lovens § 35.

Indklagede ejendomsmægler BB har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor han frifindes.

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, CC, frifindes.

THI BESTEMMES

Klagen over DD afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, 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