

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 562 – 20/14760

Ejendomsmægler AA
og
BB ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

indbragt af
Klagenævnet for Ejendomsformidling

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. december 2020 har Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter Klagenævnet) indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Ved Klagenævnets behandling af klagen var klagerne CC og DD (herefter benævnt klagerne).

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 3. november 2020 (2020-0020), hvor klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt BB ApS havde tilsidesat sine pligter ved at indstille annoncering uden aftale med klagerne, ved ikke at informere klagerne om, at en interesseret køber havde henvendt sig, og ved fejlagtigt at have oplyst til en interesseret køber, at klagernes ejendom ikke længere var til salg.

Den 5. januar 2021 fandt Disciplinærnævnet grundlag for, ex officio, at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler AA.

Klagen for Disciplinærnævnet drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, og god ejendomsmæglerskik ved at have indstillet annoncen af klagernes ejendom uden aftale herom, ved at have oplyst en interesseret køber, at ejendommen ikke længere var til salg, ved ikke at have videregivet den fulde ordlyd af en potentiel købers bankrådgivers godkendelse. Endeligt hvorvidt, det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede afviste at dokumentere hvilke udlæg til tredjemand som indklagede havde haft.

Sagens omstændigheder:

Den 21. januar 2019 indgik klagerne og BB ApS formidlingsaftale om salg af klagernes ejendommen beliggende [Vej] xx, xxxx [By] (herefter ejendommen). Formidlingsaftalen var gældende i 6 måneder. Ejendommen blev værdiansat og udbudt til 3.495.000 kr. Vederlaget blev aftalt til i alt 90.548 kr., hvoraf 1.548 kr. var anslået udlæg til tredjemand. Ved opsigelse af formidlingsaftalen aftales, at der skulle betales for de frem til udløbet udførte ydelser med tillæg af markedsføring, foto og udlæg. Ved udløb af aftalen, skulle der kun betales udlæg til tredjemand.

Indklagede ejendomsmægler AA var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 19. juni 2019 aftalte parterne en forlængelse af formidlingsaftalen med følgende ordlyd:

"Aftalen forlænges med 3 måneder fra udløbsdatoen for formidlingsaftalen/forlængelse af formidlingsaftalen indgået mellem parterne den 21.01.2019."

Den 14. oktober 2019 skrev klagerne i en mail til II, salg og vurdering ved, og indehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"We are writing to inform you about the status as per today. As we have had a contract since beginning of the year and an extension for three months without succeeding in selling the house, we have decided to change EE. For that, we will not hold any more open houses from today as our contract is already expired with almost a month. However, as we are in the process of negotiating a possible sale of the house with you and these potential buyers we will be happy to extend the contract with you for 10 days in order to have a formal sales agreement signed. If no signed firm commitment is achieved by the 25th of October we assume the buyers are not interested any more, hence we will consider our agreement as finalized.

The extension of our contract is to assure that both you and us are within legal conditions and terms so in case the house is sold you will get what was agreed and all parties are happy. Looking forward to hear from you about the potential buyers during the next days. We hope you understand and respect our decision and we do hope we can manage to sell our house with you during the next days."

Den 25. oktober 2019 sendte II en mail til klagerne:

"Earlier we got an offer from the buyer on 2.825.000. I called them and rejected that immediately and told them that they have to raise their offer considerably if an agreement on your property should be possible. (...)

*Med udgangspunkt i de ting, der skal laves på ejendommen [Vej] xx, xxxx [By] og det, vi har mulighed for at låne i banken, kommer vi med følgende bud på huset: **2.825.000 kr.***

Vores bud tager udgangspunkt i følgende:

- *Overordnet bærer huset præg af, at der ikke er lavet de store ting på huset i en længere årrække, og det er afgørende for os, at vi har råd til at få disse ting lavet, for at vi kan se os selv i huset.*
- *Taget: Vi har fået et tilbud på **250.000 kr.** på at få lavet helt nyt tag på huset. Den gamle side af huset skal skiftes snarest og den nye side er der muligvis gået råd i, hvorfor denne side også skal skiftes.*
- *Liggetiden taget i betragtning skal der også være et betragteligt afslag i prisen, da prisen kun har været reguleret en enkelt gang på trods af den forholdsvis lange liggetid.*
- *Derudover er der en andre række større poster i huset, som vi kommer til at stå med, da huset på flere punkter kræver en renovering, før vi kan se os selv i huset. Gulvene*

i flere rum har både revner såvel som de er af forskellige typer af materiale/farve. Ligeledes trænger badeværelserne generelt til en opdatering - der skal f.eks. nye fuger på badeværelset samt reparation af flækket flise (k3 i tilstandsrapport). Lejligheden på 1. sal skal nedlægges og efterfølgende skal der genetableres beboelige rum i sammenhæng med resten af huset og den udvendige trappe er ikke opsat forsvarligt ifølge tilstandsrapporten.

- *Sælger ved ikke, hvordan indvendig isolering er lavet, og det kan derfor ikke garanteres hvorvidt vi på sigt kommer til at stå med en større renovering af dette, hvis der opstår fugtskader.*

Der har været tale om, at sælger muligvis kunne få dækket den nye side af stråtaget af ejerskifteforsikringen, og hvis dette er tilfældet, vil det selvfølgelig også kunne afspejle prisen.

After our conversation they got back with a new offer on 2.950.000,- Here I told them again, that their offer was still to low and that they have to come back with a better offer. After they came back with a new offer on 3.050.000 and told me that this was there maximum they could borrow. I told them again that their offer was to low. They have now come back with their absolute last offer on 3.075.000. They can't borrow more money in the bank. So it is their final offer. They are very flexible about the takeover date. I raised the buyers offer from 2.825.000 to 3.075.000 that is 250.000 kr. I am aware that this is not what you want or expect, but 3.075.000 is after all better than 2.825.000.

The reason I did not involved you earlier was because you told me that you would not negotiate on the price. Therefore I didn't think it would make sense to involve you earlier, when I could sense that I could get buyer higher up in price, which after all succeeded.

It is not possible to get the buyer up higher anymore, and that's why I inform you now, so you are aware of the bid."

Disciplinærnævnet har ved opslag på boligsiden.dk konstateret, at ejendommen var udbudt til salg i perioden 22. januar 2019 til 26. oktober 2019.

Den 26. oktober 2019 videresendte II en mail fra den interesserede køber til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Vi har de sidste par dage undersøgt, hvad vi har af muligheder for at forhøje vores bud på huset [Vej] xx i håbet om at nå til enighed med sælger. Vores forældre har været sæde at bidrage til lån, og såfremt vi kan aftale eventuel overtagelse med sælger engang i forsommeren 2020, har vi mulighed for at spare noget mere op. Dette gør tilsammen, at vi kan komme med et sidste bud på 3.200.000."

Den 27. oktober 2019 kl. 13.10 sendte II en mail til klagerne:

"The Price 3.295 has been the Price since january 22. That is 277 days and in This 277 days We have had no families interested and none with an offer. If the Price was right, I'm Sorry to say Then it was sold now. And Now We have an offer only 95.000 from the Price. I Will strongly recommend you to say yes to the offer or at least come with a counter bid. I raised this family with almost 400.000 kr. What is Next? Start over with a new EE, with the Christmas around the

corner, and many months of open houses. The longer your House is in the Market the lower Will the Price on the House be. You are so Close to making the final deal and from here you can move forward in your live and move to [Land]. Perhaps I can raise Them more, but for that I now need a counter bid from you."

Samme dag kl. 21.33 svarede klagerne:

"Let me clear about a couple of things, the first is that from 22th January the price was 3.500.000 where you told us you would sell the house as you believed it was a good price, after same months we follow you recommendation of lower price of the house as the probabilities will be increased substantially, but here we are with the price of 3.295.000 and still not sold.

For your information, we are not afraid of starting all over the process with open houses as we believe it will sold out soon with the price we have now. Despite the above and not willing to get into discussion about it, here is what we suggest as a plan for the next days:

First of all, we would like to receive a bank statement during tomorrow by email (submitted by their bank adviser) where it says clearly that these couple are allowed to buy our house before they sell their house, and that the bank can confirm this, meaning that after signing a sales contract, a bank guarantee could be issued after 10 days after the contract is signed. In relation of a counter bid and assumed that the statement above is received from the bank, this is what we are willing to offer and propose: we lower the price 25.000Kr, you deduct 20.000 kr from your earnings for selling our house and then we can offer an attractive counter bid of 3.250.000 Kr., these will be our last offer and no more negotiations will be considered. If by Tuesday we have not received the Bank statement the mentioned offer above will expire and therefore we will sign the new contract with the new EE on Wednesday morning. We still hope that you will be able to make this happen."

Samme dag kl. 21.46 sendte FF en mail til de indklagede:

"Er huset på [Vej] xx, xxxx [By] taget af siden eller blevet solgt, da jeg ikke kan se den på jeres side?"

Den 28. oktober 2019 sendte indklagede ejendomsmægler AA et svar på FFs mail:

"Boligen er taget af, da sælger har besluttet at blive boende for nuværende"

Samme dag kl 15.54 modtog indklagede en mail fra de potentielle køberes bankrådgiver:

"Efter aftale med vores kunde [potentiell køber] fremsendes her en mail, der bekræfter, at kunderne er godkendt til at købe ovenstående ejendom til en pris på 3.220.000 kr. med forbehold for sædvanlig 80% belåning i [realkreditinstitut] kan opnås. Derudover er de godkendt til at købe ovenstående ejendom før salg af nuværende bolig."

Samme dag kl. 16.13 skrev II til klagerne:

" ...

I have now talked to the buyer and their bank. The buyer have now ra sed their bid to finally kr. 3.220.000,- They won't and can't go any further so this is their final bid.

Herby I send you the bank statement that the buyer is approved, marked with red

Til rette vedkommende/II

Efter aftale med vores kunde GG. fremsendes her en mail, der bekræfter, at kunderne er godkendt til at købe ovenstående ejendom til en pris på 3.220.000 kr.

Derudover er de godkendt til at købe ovenstående ejendom før salg af nuværende bolig. God aften.

Venlig hilsen

HH

JJ [pengeinstitut]

The difference is now only 30.000.

To close the deal I offer to pay further 10.000 of our fee, so total we give you the 20.000 kr. you asked for yesterday plus further 10.000 - in total 30.000 kr. inkl. moms. If you want a final deal, you have to come up with the last 20.000, we can't do anymore."

Samme dag kl. 17.58 svarede klagerne:

"1) The statement from the bank needs to be sent directly to our email adress. We can not approve the validity of a statement pasted in the email signed just HH, JJ [pengeinstitut]. Please forward the email, or have the bank send it directly to us.

2) How come the bank now can approve the buyers can buy the house for 3.220.000? In earlier correspondance you wrote the bank could only give a loan for 3.000.000 maksimum. How can the bank guarantee that they can buy the house for a value 220.000 DKK more, than what they are accepted to loan?

3) If we are to wait until next spring before "overdragelse" we need a guarantee, from the bank, that the entire amount can and will be paid us. The bank will need to make this guarantee within the next 10 days in order. Otherwise we have no guarantee that the buyer have the money available at time of taking over the house. Please forward the needed from the bank tomorrow."

Den 29. oktober 2019 kl. 09.41 sendte klagerne en mail til II:

"We have decided not to accept the offer and not to go further with any more negotiations. We consider our business relationship as finalized and therefore we expect that you will return and put our house keys in our postbox as soon as possible as well removing your selling sign form our door."

Ved faktura dateret den 29. oktober 2019 krævede indklagede betaling af 1.548 kr., hvilket dækkede udlæg.

I perioden 30. oktober – 5. november 2019 havde klagerne og II en mailkorrespondance om fakturaen. Klagerne bad indklagede specificere hvilke udlæg, fakturaen angik. Indklagede afviste at skulle dokumentere udlæggene.

Fakturaen blev betalt den 5. november 2019.

Den 3. november 2020 afsagde Klagenævnet kendelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

”Nævnet udtaler

...

Det fremgår af sagen, at klagerne meddelte indklagede, at der ikke skulle holdes åbent-hus-arrangementer mere, og at indklagede fik 10 dage til at få gennemført en handel med en køber, som der var blevet forhandlet med i en længere periode. Herefter skulle samarbejdet slutte. Det fremgår videre, at indklagede herefter ophørte med at annoncere ejendommen til salg og meddelte en anden interesseret køber, at klagerne havde besluttet at blive boende i ejendommen.

Nævnet finder, at indklagede ved uden aftale med klagerne at indstille annonceringen, ved at give ukorrekte oplysninger til en interesseret købet om, at ejendommen ikke længere var til salg, og ved ikke at oplyse klagerne om, at der var en anden interesseret køber, der havde henvendt sig om klagernes ejendom, har tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Nævnet finder videre, at indklagede har tilsidesat sine pligter ifølge loven ved ikke at give klagerne den fulde ordlyd af købers bankrådgivers meddelelse om, at køber var godkendt til køb af klagernes ejendom. Indklagede ses således at have udeladt vilkåret om, at der var forbehold for, at køber kunne opnå 80 % realkreditbelåning af købet.

Endelig finder nævnet, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at oplyse til klagerne, at klagerne ikke havde krav på at få dokumentation for, at indklagede havde afholdt de udlæg, som indklagede krævede betaling for i sin faktura. Nævnet finder, at klagerne har krav herpå, når der er tale om, at der skal betales de præcise beløb, som er afholdt til tredje-mand.

... ”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Ved klagenævnets behandling af sagen, har klagerne bl.a. anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Klagerne blev informeret om, at en potentiel køber havde modtaget en mail om, at deres ejendommen var taget af markedet. Dette havde klagerne ikke godkendt. Herudover ønskede klagerne at få dokumentation på de udlæg, som de var blevet faktureret for.

Klagerne er af den opfattelse, at deres aftale med indklagede udløb i september 2019.

I slutningen af oktober 2019 var klagerne i dialog med II om et bud på ejendommen, som klagerne havde svært ved at acceptere, da det var lavere ned hvad klagerne ønskede for ejendommen. Kommunikationen med II oplevedes usammenhængende og gav ikke klagerne sikkerhed for situationen. En anden potentiel køber kontaktede klagerne og oplyste, at han indklagede havde oplyst, at ejendommen ikke længere var på markedet og at klagerne ville blive boende.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler AA og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har henvist til de bemærkninger, som blev givet ved Klagenævnets behandling af sagen.

De indklagede har afvist, at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Klagernes ejendom havde været til salg i 277 dage, regnet fra den 22. januar 2019, til en udbudspris på 3.295.000 kr. da der opstod en mulighed for at indgå en handel med nogle potentielle købere, hvor sælger skulle give et afslag på 45.000 kr. De potentielle købere bød 3.220.000 kr. via deres bank. Indklagede tilbød herudover at give et afslag på vederlaget på i alt 30.000 kr. Klagerne kunne have lukket handelen endeligt med et afslag på 45.000 kr. Klagerne havde allerede accepteret til et afslag 25.000 kr. Det handlede altså i sidste ende om et ekstra afslag på 20.000 kr., som klagerne dog valgte ikke at takke ja til.

I mail af 14. oktober 2019 gjorde klagerne det klart, at de opsagde aftalen, og at de havde besluttet sig for at vælge en anden ejendomsmægler. Klagerne gjorde det meget klart, de ikke ønskede flere åbne huse og at de gav indklagede 10 dage til at lukke handlen med specifikt de potentielle købere, som indklagede allerede var i dialog med. Derfor kunne indklagede ikke fremvise ejendommen for andre.

Det beklages, at ejendomsmægler AA, som ikke har deltaget i dialogen med klagerne, oplyste til den nye interesserede køber, FF, at klagerne ville blive boende. Det er en fejl fra indklagedes side. Mailen fra FF er modtaget den 27. oktober 2019 og AA svarede den 28. oktober 2019. Det er tre dage efter, at den ti dages frist, klagerne satte for indklagede i mailen af 14. oktober 2019.

Indklagede er uforstående over for, at dette svar, har ændret ved noget, eftersom klagerne klart gav udtryk for aftalen var opsagt og indklagede alene kunne gå videre med de potentielle købere, som indklagede var i dialog med.

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.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at parterne indgik formidlingsaftale den 21. januar 2019 med en varighed på seks måneder. Den 19. juni 2019 blev formidlingsaftalen af 21. januar 2019 forlænget med yderligere tre måneder. Som forlængelsen er formuleret, skal forlængelsen regnes fra udløbet af formidlingsaftalen indgået den 21. januar 2019. Formidlingsaftalen blev derfor forlænget til den 21. oktober 2019. Ved mail af 14. oktober 2019 foreslog klagerne yderligere en forlængelse af formidlingsaftalen på 10 dage, regnet fra denne dato, til at indklagede kunne forsøge at afslutte handlen med de potentielle købere. Klagerne ønskede samtidigt ikke yderligere åbne huse. Klager var imidlertid i den vildfarelse, at formidlingsaftalen var udløbet ca. en måned tidligere end tilfældet. Indklagede har, som sagen er oplyst, ikke bragt klagerne ud af vildfarelsen. Indklagede burde have sørget for, at bringe klagerne ud af vildfarelsen. Nævnet finder på denne baggrund ikke, som anført af indklagede, at klagernes mail af 14. oktober 2019 kan betragtes som en opsigelse, da klagerne allerede var af den overbevisning, at formidlingsaftalen var udløbet. Til støtte herfor bemærkes, at klagerne først i mail af 29. oktober 2019 har fremsendt en meddelelse om samarbejdets ophør.

Nævnet finder som konsekvens heraf, at formidlingsopdraget tidligst er ophørt ved klagernes mail af 29. oktober 2019. Som følge heraf var indklagede fortsat forpligtet til at leverer de ydelser, som fremgår af formidlingsaftalen og de ydelser, som fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger til grund, at annonceringen af klagernes ejendom blev stoppet den 26. oktober 2019. Da de indklagede fortsat havde ejendommen i opdrag, og da der ikke var indgået nærmere aftale med klagerne om at indstille annonceringen, finder nævnet, at lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Nævnet lægger videre til grund, at indklagede ejendomsmægler AA den 28. oktober 2019 oplyste en potentiel køber, at ejendommen ikke længere var til salg. Nævnet finder, at dette udgør en alvorlig manglende varetagelse af klagernes interesse, hvorfor lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Nævnet lægger herudover til grund, at II i mail af 28. oktober 2019 til klagerne, bevidst udelod den del af ordlyden i købernes bankrådgivers meddelelse om, at køberne var godkendt til købe ejendommen, der omhandlede forbeholdet for opnåelse af 80 % realkreditbelåning. Nævnet finder, at lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik derved er tilsidesat.

Endeligt lægger nævnet til grund, at II afviste at ville dokumentere afholdte udlæg til tredjemand. Det er i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at ville dokumentere disse afholdte udgifter, da udlæg udelukkende udgør det/de beløb, som ejendomsmægleren bliver opkrævet af tredjemand. Der kan ikke opkræves fortjeneste herpå.

Ansvars- og sanktionsfastsættelse

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 fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. ...”

II har varetaget og udført formidlingsopgaverne for klagerne. Da II imidlertid ikke er godkendt ejendomsmægler, kan han ikke pålægges en sanktion for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. II har i stedet ageret som medhjælper til den ansvarlige ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 2.

Indklagede ejendomsmægler AA var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler og ifalder derfor disciplinæransvaret for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, AA, en bøde på 50.000 kr.

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 virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, AA, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB 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