

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 566 – 21/01523

AA
mod
Ejendomsmægler Lasse Frederik Pedersen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 1. februar 2020 har AA indbragt ejendomsmægler Lasse Frederik Pedersen og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers modbud til køber 1, og ved at have ladet klager underskrive en købsaftale uden at have kontaktet køber 1 for et modbud. Endvidere hvorvidt god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved, at have givet køber 1 oplysninger om klagers privatliv.

Sagens omstændigheder:

Den 5. februar 2020 indgik klager og DD formidlingsaftale med CC ApS om salg af ejendommen [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen). Ejendommen blev værdiansat og udbudt til 2.195.000 kr. Indklagede ejendomsmægler Lasse Frederik Pedersen var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Varigheden af formidlingsaftalen blev aftalt til 6 måneder.

Den 29. september 2020 kl. 14.26 sendte køber 1 en mail til indklagede med et bud på ejendommen. Buddet lød på 1.850.000 kr., med dispositionsret den 1. februar 2021 og overtagelse den 1. maj 2021.

Samme dag kl. 15.40 sendte klager en mail til indklagede, hvor hun afviste buddet fra køber 1.

Den 30. september 2020 opfordrede indklagede til, at klager gav et modbud.

Samme dag sendte klager en mail til indklagede med et modbud lydende på 1.950.000 kr. med overtagelse 1. februar 2021.

Den 15. oktober 2020 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager og DD med oplysning om, at der var aftalt en fremvisning af ejendommen den 20. oktober 2020.

Den 16. oktober 2020 sendte indklagede en påmindelse til klager og DD om fremvisningen den 20. oktober 2020.

Den 20. oktober 2020 sendte klager en mail til indklagede, hvor hun bad indklagede præcisere, at fremvisningen samme dag var i tidsrummet 15-16.

Indklagede bekræftede samme dag.

Den 6. november 2020 sendte indklagede en mail til klager og DD:

"Lige en stats på tingene i 3 steps:

1. Kunde som har set boligen først med [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] og så mig for et par uger siden, er mere end nogensinde tæt på få solgt. Hun skriver dd [Mail fra [køber 1] til indklagede]:

vi er stadig meget interesseret og har haft 2 fremvisninger (...)

2. Kunder fra åbenhus

a. Der var 2 hold. Det hold er på give et bud, han rykker isn bank for svar

3. Ellers 2 hold der spørger på fremvisning. Her anbefaler jeg åbne døren med 4 hverdages varsel, 45 min og annoncere det som et bånethus (...)"

Den 16. november 2020 sendte indklagede en mail til klager og DD:

"Jeg har ringet alle kunder igennem for høre der er kød på. [Køber 1] "kunden fra start" får bud på egen bolig hvis kunden kan byde (bank svar i morgen). Skulle det ikke være tilfældet er jeg helt med på tage den af som drøftet med jer begge imorgen."

Den 17. november 2020 sendte indklagede en mail til klager og DD og oplyste, at ejendommen var blevet taget af nettet. Indklagede oplyste, at kunden, som var tæt på egen handel, havde forespurgt, om de måtte ringe, når de havde solgt.

Den 20. november 2020 modtog indklagede et bud på ejendommen fra køber 2 lydende på 1.900.000 kr., med en række forbehold.

Den 21. november 2020 sendte indklagede en mail til klager og DD med orientering om budet af 20. november 2020 fra køber 2:

"Kunden som var på åbenhus og jeg har rykket for bud i 3 uger er på banen og nu godkendt til køb.

(...)

Jeg vil anbefale I kommer tilbage på skrift med mod bud på pris og en overtagelse som især passer dig AA, nu du bor i huset?

(...)"

Den 30. november 2020 fremsendte indklagede ejendomsmægler en købsaftale til klager, med et købstilbud på ejendommen underskrevet af køber 2. Købstilbuddet lød på 1.925.000 kr. med overtagelse 1. marts 2021. Købstilbuddet var bl.a. betinget af, at hhv. købers, klagers og DD respektive rådgivere hver kunne godkende handlen i dens helhed. Klager var repræsenteret ved advokat EE og DD ved advokat FF.

Den 2. december 2020 underskrev klager og DD købstilbuddet fra køber 2.

Den 10. december 2020 kl. 13.02 sendte køber 1 en mail til klagers advokat EE:

"vedr [adresse 1] sender vi hermed vores bud på ejendommen på 1970.000 kr med overtagelse 1/3-1/5 grunden til vi sender budet i dag er vi ikke blevet orienteret om det modbud AA sendte til CC ApS d 30/9 det har vi først fået i dag bud er betinget af vores bank og Advokats godkendelse"

Senere samme dag kl. 17.34 sendte Køber 1 endvidere en mail til advokat FF:

"Vi skriver da vi er gjort bekendt med at [adresse 1] er solgt vi har modtager mail fra Sælger AA om at hun 2 gange har rykket CC ApS for modbud som vi først er gjort bekendt med vi har sendt en mail til AAs advokat EE med et bud på 1970.000 kr og sagt til CC ApS at vi vil gå videre til nævnet med denne her sag da CC ApS. Ikke har været ærlig vi har fået af vide vi har til kl 24 i dag Torsdag d 10/12 og sælger er berettiget til at tage stilling til et højere bud vi har modtager alt korrespondance omkring salget med AA og CC ApS og hvad der er givet afbud vi har fået mail fra DD i går da CC ApS har skabt mistro hos alle (...)"

Senere samme dag kl. 14.02 sendte advokat EE en mail til indklagede og til advokat FF:

"I går aftes blev jeg ringet op af [køber 1] og hun har efterfølgende sendt e-mail (...). Henset til at den underskrevne købsaftalen nu er godkendt af købers advokat anser jeg ikke tilbuddet nedenfor for relevant. Det går jeg ud fra, at I er enige i?"

Senere samme dag kl. 16.06 sendte indklagede en mail til advokat EE og advokat FF, som svar på mail af samme dag kl. 14.02:

"Denne kunde som byder her har været i spil siden sagen startede ved [anden ejendomsformidlingsvirksomhed]. Vil tro hende og hendes mand har set den første gang i februar måned 2020. Jeg har brugt et utal af timer på kunden og de har ikke kunne få sin land ejendom solgt (...) igennem flere måneder. Er vi sikre på de kan købe ubetinget?"

Senere samme dag kl. 16.09 sendte advokat FF en mail til advokat EE og indklagede:

"Ud fra din kommentar Lasse, tænker jeg ikke vi skal afklare mere, men få den underskrevne aftale på plads. Så jeg er enig med dig Advokat EE."

Senere samme dag kl. 17.42 sendte klager en mail til indklagede. DD var c.c. på mailen:

*"Jeg sender den største klage man kan,
Jeg blev kontaktet af GG og HH i går morges,
GG var total grædefærdig og sønderknust, du havde ringet kl 7,20 igår for at fortælle, At huset var solgt, og de var for sent på den .
Hvad pokker er det for en både og drive forretning på???
Du har ringet, og mailet til dem , konstant morgen ,middag ,aften,
De har slået af deres hus, fået det solgt nu, for at få at vide af dig ,deres drømmehus er solgt.
Hun har fået al min korspedence, alle mine mails og beskeder."*

D 29/9 ber du mig om et modbud, det mail jeg d 30/9,
 De kan få det for 1.950.000kr og med overtagelse d 1/2-21,
 Det modbud MODTAGER de aldrig, de får ikke at vide at polakkerne, byder og de kan byde over
 dem??? Deres 1.925 .000kr
 GG er rasende, hun har sendt bud på 1.970.000kr til min advokat EE .og DDs advokat.
 Du har overtrådt din tavshedspligt, du har fortalt det var skilsmisse ,du har sagt jeg modarbejde
 salget. du har gjort mig til et monster som de siger, sku sørgeligt.
 De har kørt forbi her flere gange, men turde ikke og gå ind, ville kontakte mig efter skiltet var
 væk .men du havde gjort dem bange for mig .
 Jeg slår 2 x 100.000kr af da du forslår det, og der sagde jeg ikke mere afslag,
 Jeg knokler og knokler her, har sagt ja til alle fremvisninger ,ekstra mdr salg,
 Så får du manipulerede med os alle 4, jeg ender så med at sig fra ,og gennemskure dig .
 Jeg fortæller Advokat EE min advokat ,jeg ikke stoler på d ig, ingen tillid og du lyver,
 Du har nægtet GG og HH og komme med til et åbent hus ,da der var 10 tilmeldte,
 Menner der har aldrig været er åben hus her, løgn på løgn.
 Det værste er at du for vendt DD totalt imod, mig og samarbejdet,
 Så han pudser advokat på mig, fordi jeg siger nej til de 1.850000kr.
 Du siger til ham ,han kan slæbe mig i skifteretten .
 Til GG og HH fortæller du, jeg er kun ude på og overtag det selv med min nye kæreste .
 Løgn løgn, jeg vil gerne herfra, og det er DD der 3 gange har bedt mig undersøge det. Men som
 du sagde til dem, jeg kunne så ikke låne pengene .
 Det kunne jeg så godt, og da vores søn ringer til DD og fortæller det,
 Siger han nej det bliver ikke til noget for du havde lige ringet og sagt det var solgt senest
 D 15/9, så du skulle bare lige have en mdr mere,, , løgn igen.
 Nu kan du, og II vælge om jeg skal bringe det her for nævnet, sammen med mine og GGs
 mails???
 Eller om du vil kompetecere fra de 1.970 .000kr ned til de 1.925.000kr,
 Altså i skal slå de 45.000kr af salæret, vi kunne få mere ved deres bud.
 Det er så useriøst, og manglende menneskesyn du har brugt Lasse.
 Jeg har så ondt af dem, og tror mig hun er rasende,
 Jeg er dybt skuffet, og hvad ligger der bag det skulle være polakkerne??
 Deres stråmand og penge under bordet???
 Hvorfor kontakte GG for sent, efter regler skal hun kunne komme med et modbud, og du har da
 ellers kontaktet dem altid, bare ikke nu????
 Folk er rystet og din måde og drive forretning på, og der er ingen der skal sælge eller købe af
 dem jeg eller de kender.
 Jeg skal i morgen ud og se på noget både hos mæglerhuset og home,
 Og jeg sagde ærligt min tillid til mægler er brudt,..
 Jamen så vidste de godt hvem der var min mægler, trist omdømme ..
 Så Lasse hvem har brug for en psykolog??? Det har du jo fortalt mig mange gange???
 Jeg vil gerne have svar senest d 17 /12, om i tager afslag i salæret???
 Eller om jeg skal indbringe det for nævnet.
 Kollegas mand som er mægler, siger det kan koste bøde på 100.000kr,
 DD og begge vores advokater er informeret, GG har taget kontakt til dem alle 3, ”

Efterfølgende svarede DD, at han ikke var enig i klagers gengivelse.

Den 15. december 2020 sendte klager en mail til indklagede:

"Du undgår og svarer???? På mine spørgsmål???
Hvorfor fik de ikke mit modbud ,d 30/9-20???
Hvorfor kontakter du dem, ikke med et modbud nu, det skal man gøre i følge nævnet og de fire
mægler og advokater vi har snakket med.
Du har brudt din tavshedspligt flere gange, det er et bud på mægler etikken/ regler.
Du har fortalt du har fået voksen skæld ud af mig, og jeg ikke var samarbejdsvilling .
Du lyver flere gange, sidst løgn du for GG, det var om at handle uden om dig, så kostede det
salær, det har hun fortalt DDs advokat FF, det sagde hun var løgn.
Hun sagde også , du skulle have taget deres bud med, de har budt, 1.970.000kr
Og dem sagde hun, du skulle modregne i dit salær. når der er to i spil, skal alle klinger/ kunder
spørges. det er 45.000kr som hun sagde du skal modregne.
Samtidig sagde hun også vi skulle klage til nævnet over dig, og dine forretnings måde.
Begge advokater, har fået mine og GGs mail.
Hun gør indsigelse, og har via hendes bank kommet med et modbud. til begge advokater."

Den 16. december 2020 kl. 13.45 sendte indklagede en mail til klager og klagers eksmand:

"Jeg forstår godt man gerne ville have 45.000 ekstra kroner for jeres handel med boligen. I september valgte du & DD ikke ville acceptere et betinget bud fra GG og hendes mand [køber 1]. I valgte i stedet tiltræde en ubetinget handel købsaftale 02.12.2020 med andre købere. Tilbuddet I bagefter får fra GG & hendes mand af 10.12.2020 er mig forventligt stadig et betinget bud. I øvrigt har I valgt at underskrive på en anden ubetinget købsaftale 02.12.2020. Jeg kan igen kun blot bekræfte jeg har gjort mit bedste for I har fået solgt og på de bedste vilkår".

Samme dag kl. 14.11 sendte klager en mail til indklagede:

"Du kom ikke med mit modbud til dem,
Du krævede jeg gav et mod bud, hvorfor modtog de ikke det d 30/9???
Hvorfor svarer du ikke på du har brudt tavshedspligten flere gange.??
Hvorfor har du løgner flere gange??
Selvfølgelig vil jeg have flere penge for huset (...) Vi skal sætte ned og ned (...) bare ikke sa-
læret.
Alle andre mægler efter kontrakt udløb slår af deres salær, 20-40%
Men ikke dig. Vi må se hvad nævnet mener???"

Samme dag kl. 15.38 sendte Køber 1 en mail til indklagede ejendomsmægler:

"du glemmer det vigtigste at du har holdt os orienteret igennem hele sagen men glemmer at
give os det modbud AA kom med d 30/9 hvor hun svarer dig at vi kan købe til 1950 med over-
tagelse d 1/2 den besked får vi først af AA i Torsdags du siger yderligere nej til at vi kan komme
med et modbud da du ringer til mig kl 07.20 og siger ejd er solgt vi undrer os over at du venter
til 5 dagen med at give os besked vores bank undrer sig over at vores bud ikke kan komme i
betragtning du er velkommen til at ringe til mig i morgen formiddag der har jeg fri"

Den 17. december 2020 sendte Køber 1 en mail til indklagede ejendomsmægler:

”det eneste vi kan se er at du prøver at vaske hænder du har ikke svaret AA hvorfor du den 30/9 aldrig videregav det modbud AA kom med du skriver at de nye køber har skrevet under d 2/12 du ringer først d 9/12 så ved du at vi ikke kan nå noget d 10/12 sender vi vores bud til Advokat EE da du d 9/12 siger vi ikke kan komme med et modbud ? Vi sender ydermere d 20/12 vores undring til DDs advokat der ringer til os og spørger indtil hele sagen så skriver du igen igår og beklager det der undrer os er at du gennem flere måneder har presset os til at sælge hurtigt men du ønsker ikke at informere os så vi havde en mulighed for at købe alt korrespondance er sendt til vores bank og der kommer en klage fra os vi ville godt have givet noget mere for [adresse 1] og når de nye køber overtager vil vi kontakte dem hvis de fortryder og vil sælge i løbet af et år er vi interesseret Du glemte en vigtig ting du holdt os igang i flere måneder fortalte alt omkring det salg men du gad ikke ringe og spørge om vi kunne købe da ejd blev taget af nettet vi ærger os alle de gange vi er kørt forbi at vi ikke kørte ind og bankede på så havde tingene set helt anderledes ud”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun indgik formidlingsaftale med de indklagede, da hun ønskede at sælge ejendommen [adresse 1], [by 1]. Indklagede ville ikke respektere, at formidlingsaftalen udløb 4. august 2020. Klager bad indklagede om at fjerne skiltet og stoppe med at booke fremvisninger.

Et køberpar (Køber 1) udviste interesse for ejendommen og var til to fremvisninger. Køber 1 skulle først sælge egen bolig, inden de kunne købe klagers ejendom. Igennem fire måneder holdt indklagede ugentlig kontakt til køber 1 og oplyst køber 1 om alle deltagere til fremvisninger.

Indklagede oplyste køber 1 om klagers skilsmisse fra klagers eksmand og har derved overtrådt sin tavshedspligt.

Den 28. september 2020 bød køber 1 1.850.000 kr. for ejendommen. Indklagede kontaktede herudover klager og oplyste, at hvis hun ikke accepterede buddet på 1.850.000 kr., risikerede hun at blive trukket i skifteretten af klagers eksmand. Indklagede kontaktede klagers eksmand DD, som efterfølgende kontaktede klager. Klagers eksmand var af den opfattelse, at klager ikke længere ønskede at sælge. Indklagede havde endvidere oplyst klagers eksmand, at klager ikke var samarbejdsvillig. Der opstod derfor en konflikt mellem klager og klagers eksmand.

Indklagede forlangte, at klager kom med et modbud. Den 29. september 2020 afgav klager et modbud på 1.950.000 kr. Indklagede videregav aldrig modbuddet til køber 1, og har derved ikke handlet i klagers interesse.

Den 21. november 2020 blev klager kontaktet af indklagede, som havde fået et bud fra køber 2 på 1.900.000 kr. Klager fremsatte et modbud på 1.950.000 kr. Den 24. november 2020 modtog et nyt bud på køber 2 på 1.925.000 kr. Indklagede oplyste, at han havde presset køber 2 så meget som muligt. Den 2. december 2020 underskrev klager og klagers eksmand købsaftale.

Indklagede lod køber 2 underskrive købsaftale, trods køber 1 havde afgivet et højere bud.

Den 9. december 2020 kontaktede indklagede køber 1 og fortalte at ejendommen nu var solgt. Indklagede havde haft ugentlig kontakt i fire måneder, men valgte først at kontakte køber 1 dagen inden fortrydelsesfristen for køber 2 udløb. Indklagede afviste over for køber 1, at der kunne afgives yderligere bud. Samme dag fremsendte køber 1 dog et bud på 1.970.000 kr. via sit pengeinstitut.

Indklagede

Indklagede Lasse Frederik Pedersen har svaret vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede har bl.a. anført, at klagers ejendom var rigtig svær at sælge. Det er en skøn landejendom men med store veje omkring grunden. Der er derfor en del støj. Indklagede har arbejdet meget på at få ejendommen solgt. Inden indklagede fik til opdrag at formidle salget af ejendommen, var ejendommen i opdrag hos en anden ejendomsmægler i Nørresundby. Klager og klagers eksmand var begge repræsenteret ved advokat under hele forløbet og har været uenige om den korrekte salgspris.

Indklagede afviser, at have været ved at trække hverken klager eller klagers eksmand i skifteretten.

Indklagede afviser, at formidlingsaftalen skulle have været udløbet den 4. august 2020. En forlængelse af aftalen blev aftalt telefonisk med både klager og klagers eksmand. Indklagede henviser til den fremlagte korrespondance, hvoraf indklagede havde dialog med klager om fremvisninger af ejendommen. Den 17. november 2020 blev ejendommen taget af nettet og indklagede hentede salgsskiltet ved ejendommen.

Køber 1 blev interesseret i ejendommen inden indklagede havde den i opdrag. Klager og klagers eksmand mødte køber 1 første gang i februar 2020. Først ved en fremvisning i efteråret 2020 mødte indklagede køber 1. På dette tidspunkt var køber 1 bekendt med, at klager og klagers eksmand lå i skilsmisse.

Indklagede henviser til sin mailkorrespondance med klagers og klagers eksmands rådgiver af 10. december 2020 og sin gengivelse i mail af 16. december 2020 til klager og klagers eksmand.

Afslutningsvis anfører indklagede, at han ikke har tilbageholdt oplysninger over for sælgerne i salgsprocessen. Købsaftalen er indgået efter aftale med de respektive advokater.

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.

Oplyst køber 1 om klagers skilsmisse

Klager har anført, at indklagede har oplyst køber 1 om klager og klagers eksmands skilsmisse. Indklagede har oplyst, at køber 1 allerede var bekendt hermed, da indklagede fremviste ejendommen for køber 1. Der er således tale om påstand mod påstand. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling

til forhold, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor.

Videregivelse af klagers modbud

Disciplinærnævnet lægger til grund at køber 1 den 29. september 2020 bød 1.850.000 kr. med dispositionsret 1. februar 2020 og overtagelse 1. maj 2020 og at budet blev afvist af klager. Det lægges endvidere til grund, som anført af klager og uimodsaft af indklagede, at klagers modbud af 30. september 2020 på 1.950.000 kr. med overtagelse 1. februar 2021 ikke blev videregivet til køber 1.

Som led i sin varetagelse af klagers – i dennes egenskab af sælger – interesse, burde indklagede havde videregivet klagers modbud til køber 1. God ejendomsmæglerskik er derved tilsidesat.

Købsaftalen med køber 2 og køber 1's efterfølgende bud

Som sagen er forelagt nævnet, lægges det til grund, som anført af indklagede og uimodsaft af klager, at klager og klagers eksmand i september 2020 afviste at indgå købsaftale med køber 1 betinget af køber 1's eget salg. Det lægges endvidere til grund, at køber 1 har vist løbende interesse for ejendommen, og at indklagede senest den 16. november 2020 undersøgte, om køber 1 kunne fremsætte et bud på ejendommen. Ud fra sagens oplysninger lægger nævnet til grund, at køber 1 ikke kunne byde ubetinget på ejendommen. Det lægges til grund, at indklagede efter gensidig aftale med klager og klagers eksmand afsluttede sine salgsbestræbelser den 17. november 2020. Herudover lægges det tillige til grund, at køber 2 den 20. november 2020 fremsatte et købstilbud, som ikke var betinget af eget salg på 1.900.000 kr., og at klager og klagers eksmand efterfølgende den 2. december 2020 underskrev købsaftale med køber 2 om en ubetinget handel til en kontantpris på 1.925.000 kr. Herefter var der således indgået en endelig handel.

Da køber 1's efterfølgende bud på 1.970.000 kr. først er modtaget den 10. december 2020 og dermed efter indgåelsen af købsaftalen med køber 2, var det korrekt, at indklagede oplyste køber 1, at det ikke længere var muligt at afgive bud på ejendommen.

En ejendomsmægler har i almindelighed ikke pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til en ejendom, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen, samt herunder kontakte potentielle købere med opfordring om at fremkomme med et højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave, at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Det er samtidigt alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Nævnet finder, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik eller i strid med sin rådgivningsforpligtelse, ved at anbefale en accept af købstilbud fra køber 2 og ved ikke at tage yderligere kontakt til køber 1. Nævnet lægger herved særlig vægt på, at køber 1 ikke, som sagen er oplyst, havde tilkendegivet at kunne byde andet end betinget og at klager tidligere havde afvist at ville indgå en betinget aftale. Det bemærkes endvidere, at klager og klagers eksmand selv valgte at indgå aftalen med køber 2, og det således ikke kan klandres indklagede, at der blev indgået en endelig aftale.

Sanktionsfastsættelse

Ved ikke at have videregivet klagers modbud til køber 1 har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og tildes en advarsel.

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, Lasse Frederik Pedersen, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC 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