

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 589 – 21/05242

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC v/ BB (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 26. april 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC v/ BB (CVR-nr. ...) 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, 26 og 35, og god ejendomsmæglerskik ved efter handlen at være købers rådgiver i et videresalg af ejendommen, hvor udbudsprisen var højere og ved at indklagede skulle have et samarbejde med køber af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] udbudt til salg.

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

Klager er sælger af ejendommen.

Den 8. januar 2021 mødtes indklagede for første gang med DD ApS i forbindelse med en fremvisning af en anden ejendom. DD ApS var anført i indklagedes køberkartotek.

Den 18. januar 2021 havde klager og indklagede kontakt første gang vedrørende salget af ejendommen. Samme dag kontaktede indklagedes kollega, EE klager for at oplyse, at de havde en potentiel køber (DD ApS) til ejendommen.

Den 19. januar 2021 besigtigede og vurderede indklagede kollega, EE, klagers ejendom.

Den 20. januar 2021 fremviste indklagede ejendommen første gang for den potentielle køber (DD ApS). Herefter varslede indklagede 2. fremvisning den 22. januar 2021.

Den 22. januar 2021 blev ejendommen fremvist for anden gang til den potentielle køber (DD ApS).

Den 22. januar 2021 underskrev klager formidlingsaftalen, dateret den 19. januar 2021, vedrørende udbuddet af ejendommen. Det fremgår heraf, at det var aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en udbudspris på 2.399.000 kr.

Den 25. januar 2021 afgav den potentielle køber (DD ApS) et bud på ejendommen på 2.225.000 kr.

Den 5. februar 2021 underskrev sælger købsaftalen. Den 11. februar 2021 underskrev køber (DD ApS) købsaftalen vedrørende ejendommen. Det fremgår af købsaftalen, at der blev aftalt en kontantpris på 2.300.000 kr. og at køber overtog ejendommen den 15. april 2021. Det fremgår bl.a. af købsaftalens pkt. 11, at:

”(…)

Købers videresalg af ejendommen

Sælger er gjort opmærksom på, at køber køber ejendommen med henblik på renovering med muligt videresalg. Sælger gøres i den forbindelse opmærksom på, at CC igen kan komme i betragtning til at stå for videresalg af ejendommen efter renovering”

(…)

Overtagelse før tid

Det er aftalt, at køber kan få dispositionsret over ejendommen, når sælger har ryddet ejendommen for det løsøre og effekter, som de ønsker at tage med sig, dog tidligst når de på standardvilkårenes side 2 anføre bestemmelser er opfyldt, herunder blandt andet at skødet er underskrevet og registreringsafgiften er indbetalt, at fortrydelsesretten er udløbet samt at forbrugsmålere aflæses.

(…)

Ejendom efterlades ikke i ryddet stand

Det er mellem køber og sælger aftalt, at det løsøre, effekter og bohavede, som sælger ikke ønsker at tage med sig, efterlades på ejendommen. Køber sørger herefter selv for evt. bortskaffelse af tilbageværende løsøre, effekter og bohavede, som køber ikke ønsker at beholde.”

Den 1. april 2021 fik køber dispositionsret til ejendommen og fik overdraget nøglerne.

Den 20. april 2021 blev klager opmærksom på, at ejendommen var udbudt til salg på Boligas hjemmeside med en udbudspris på 2.699.000 kr. Ejendommen var igen udbudt til salg via indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 26. april 2021 blev indklagede indbragt for Disciplinærnævnet.

Den 8. juni 2021 er ejendommens udbudspris nedsat til 2.550.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der er foregået et uetisk samarbejde mellem de indklagede og køber, DD ApS.

Køber fik dispositionsret den 1. april 2021, hvor tiden frem til endelig overtagelse og betaling for ejendommen den 15. april 2021 ikke har været anvendt til købers hastende påbegyndelse af istandsættelse af ejendommen, som er anført af indklagede, men i stedet til fornyet markedsføring og annoncering med henblik på hurtigt videresalg med 400.000 kr. over den pris, som indklagede anbefalede klager at acceptere relativt kort tid forinden.

Klager mener, at det er amoralsk, at indklagede først rådgiver klager i form af sælger i en fortroligt opbygget stemning, og efterfølgende at varetage købers interesse i et hurtigt videresalg, hvor indklagede og køber i en ny salgsproces skabte en hurtig fortjeneste, som klager dermed mener at have medfinansieret.

De potentielle købere bød den 25. januar 2021 2.225.000 kr. for ejendommen. Ved forhandling og på baggrund af indklagedes anbefaling blev købsprisen fastsat til 2.300.000 kr., som køber accepterede med den betingelse, at der var dispositionsret den 1. april 2021 og endelig overtagelse den 15. april 2021. Det blev aftalt, at køber skulle overtage ejendommen, som den fremstod med efterladt bohav på dispositionsdatoen den 1. april 2021.

Klager har anført, at indklagede rådgav klager om at acceptere budet på 2.300.000 kr., idet der måtte forventes nogen renovering på ejendommen.

Den 20. april 2021 fik klager via sin tidligere genbo oplyst, at ejendommen var annonceret til salg via Boligas hjemmeside med en udbudspris på 2.699.000 kr. Ejendommen var udbudt til salg via den samme ejendomsformidlingsvirksomhed, altså indklagede.

Klager har fået oplyst af ejendommens naboer, at der er efter dispositionsdatoen den 1. april 2021 ikke blev foretaget renovering af ejendommen, hvilket heller ikke ses planlagt i det udsendte salgsmateriale. Ejendommen blev ryddet i en lejet container, som var en proces med en varighed af 1-2 dage.

Klager mener, at indklagede har et inhabilitetsproblem, da han har svigtet sit rådgiveransvar og pligter over for klager som sælger og medvirket til, at den nye ejer og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har fået en hurtig fortjeneste. Klager mener også, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har et nært samarbejde med DD ApS. Indklagede har derved handlet i strid med god moral og etik.

Klager mener ikke, at indklagedes oplysning om prisnedsættelsen af to omgange siden ejendommens annoncering med en udbudspris på 2.699.000 kr. kan føre til et andet resultat.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at de den 8. januar 2021 mødtes med DD ApS for første gang ved en anden udbudt ejendom, da de står opskrevet i indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds køberkartotek og de søgte en ejendom til renovering.

Indklagede har anført, at klager efter købers bud på ejendommen valgte at acceptere en købspris på 2.300.000 kr. Det fremgår af købsaftalen, at ejendommen blev købt med henblik på renovering og videresalg, og at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kunne komme i betragtning ved et evt. gensalg. Efter handlens indgåelse kunne DD ApS konstatere, at de ikke havde tid til renovering og derfor i stedet ønskede videresalg efter dispositionen.

Udbudsprisen på ejendommen på 2.699.000 kr., som køberne udbød ejendommen til er ikke en realiseret handelspris, men blot en udbudspris, som køberne selv har ønsket at afprøve i et marked, hvor der generelt har været heftige prisstigninger i området.

Udbudsprisen er pr. 12. maj 2021 ændret til 2.599.000 kr. Ejendommen er igen den 8. juni 2021 prisjusteret, således at udbudsprisen er fastsat til 2.550.000 kr. Ejendommen er dermed på dette tidspunkt ikke solgt.

Indklagede har videre anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed hverken har købt eller solgt andre ejendommen til/for DD ApS, således er der ikke tale om en samarbejdspartner. Det er en virksomhed, der på lige fod med andre kunder, står opskrevet i virksomhedens køberkartotek.

Indklagede mener, at de har varetaget klagers interesse og bestrider, at de har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det faktum, at køber efterfølgende valgte at sætte ejendommen til salg hos indklagede ændrer ikke herved. Det bestrides, at indklagede har oplyst, at en prisstigning på 400.000 kr. er forventelig. Indklagede har oplyst, at der er sket store prisstigninger i området i perioden, og indklagede har oplyst, at ejendommen i starten blev udbudt til 2.699.000 kr. efter DD ApS' ønske.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af købsaftalen, at sælger gøres opmærksom på, at køber vil købe ejendommen med henblik på videresalg og at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kan komme til at stå for videresalget af ejendommen. Klager har anført, at indklagede ikke har opfyldt sine pligter som sælgers rådgiver ved at indklagede har medvirket til at udbyde ejendommen til salg for køber til en højere udbudspris kort tid efter købers overtagelse af ejendommen. Endvidere har klager anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har et nært samarbejde med køber af ejendommen. Indklagede har anført, at køber er i indklagedes køberkartotek og at første møde med dem var den 8. januar 2021 i forbindelse med en fremvisning af en anden ejendom, og at de aldrig har været en del af en handel med køberne tidligere.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 26 må ingen være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 35, stk. 1 skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber om, hvis der er en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ifølge stk. 2 skal ejendomsmægleren give oplysningerne i stk. 1 til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Som sagen er forelagt nævnet er klager blevet orienteret om de bud, der er afgivet på ejendommen. Det fremgår endvidere, at klager og indklagede har drøftet købers bud på 2.225.000 kr., hvorefter parterne efter forhandlinger er blevet enige om den endelige købspris på 2.300.000 kr. Nævnet finder, at der ikke er fremlagt oplysninger, der dokumenterer, at indklagede ikke har varetaget klagers interesser i handlen. Nævnet bemærker, at det er klager, der selv har accepteret at sælge ejendommen for den endelige købspris. Nævnet finder endvidere, at der ikke er oplyst forhold, der dokumenterer, at indklagede har handlet som repræsentant for både sælger og køber i den samme handel.

Nævnet bemærker, at det er anført i købsaftalen, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kan komme til at stå for videresalget af ejendommen for køber. Nævnet finder derved, at indklagede har opfyldt sine forpligtelser ved at give skriftlige oplysninger til klager om en eventuel økonomisk interesse i, at handlen indgås, på et tilstrækkeligt tidspunkt. Indklagede frifindes herfor.

Som sagen er oplyst er det køberne af ejendommen, der har valgt at udbyde ejendommen til en højere udbudspris end den, der blev vurderet i forbindelse med klagers salg af ejendommen på grund af de stigende boligpriser. Købernes udbudspris af ejendommen var derfor 2.699.000 kr., hvor prisen den 12. maj 2021 er ændret til 2.599.000 kr. og den 8. juni 2021 er sat ned til 2.550.000 kr. Indklagede har oplyst, at ejendommen ikke er solgt endnu. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at indklagede har vurderet ejendommen til den højere udbudte pris for køberne. Nævnet finder endvidere, at der ikke er anført forhold, der dokumenterer, at indklagede og køber tidligere har haft et samarbejde. Indklagede frifindes herfor.

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.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC v/ BB, 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