

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 593 – 21/05869

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 16. maj 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen 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 udvist en chikanerede opførsel, efter ikke at have fået klagerne ejendom i opdrag.

Sagens omstændigheder:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom beliggende [adresse 1], [by 1]. Klagerne indhentede tilbud fra tre forskellige ejendomsmæglere, heriblandt indklagede ejendomsmægler CC fra [ejendomsformidlingsvirksomhed 1].

Af et salgsbudget fra indklagede dateret den 11. maj 2020 fremgår, at ejendommens værdiansættelse var 2.295.000 kr. og indklagedes vederlag, markedsføring og udlæg inkl. moms i alt udgjorde 98.766 kr.

Den 15. maj 2020 sendte klagerne en mail til indklagede:

”Tak for besigtigelsen, en gennemskuelig salgsopstilling og en hyggelig snak vedr. salget af [adresse 1]. Vi har dog valgt at sætte huset til salg hos en anden mægler (...)”

Samme dag svarede indklagede:

”Tak for tilbagemeldingen, udbudsprisen og salær kan vi kigge på, såfremt det også kan påvirke jeres mavefornemmelse, jeg brænder for mit job og ved jeg kan gøre en forskel for jer og jeres salg. Jeg er altid klar til et møde mere.”

Senere samme dag svarede klager:

”Kemien fejlede bestemt ikke noget! Valget skyldes en kombination af udbudspris samt salær og en god mavefornemmelse. Vi håber naturligvis, at vi må vende tilbage på et senere tidspunkt, hvis vi skrifter mening.

Indklagede svarede herefter:

"Er der ikke noget jeg kan gøre for at I ændre holdning, jeg synes da vi har en god kemi og vi er jo absolut den mægler i byen, der sælger flest villaer + flest boliger i alt. Jeg har vedhæftet oversigten, så I kan se forskellen. Såfremt det er omkostningerne vi skal have kigget på er jeg også åben for det. Håber I giver mig en chance mere, vil virkelig gerne sælge jeres fine villa."

Af et salgsbudget fra indklagede dateret den 19. maj 2020 fremgår, at ejendommens værdiansættelse var 2.395.000 kr. og indklagedes vederlag, markedsføring og udlæg inkl. moms i alt udgjorde 65.938 kr.

Den 19. september 2020 blev ejendommen udbudt til salg hos [ejendomsformidlingsvirksomhed 2] for 2.595.000 jf. boligsiden.dk.

Den 20. oktober 2020 sendte klagerne en mail til DD, adm. direktør for (...):

*"Hvad kan der ske, når man bestiller et gratis mæglertjek!
Hvis man er uheldig, dét her*

Vi har i forbindelse med boligsalg inviteret 3 mæglere ind i vores hjem og bedt dem om en vurdering. Da vi valgte den for os rigtige mægler blandt de 3, skrev vi en mail til de to andre og takkede for mødet.

*Efterfølgende bliver vi bombarderet med mails fra CC, [ejendomsformidlingsvirksomhed 1]:
"Han er den bedste sælger i [by 1], og man vil kun handle med ham osv." Han går ned i salær og sætter prisen på huset op. Til sidst svarer vi ikke på CC mails, for vi har jo valgt!*

Efterfølgende føler vi, at han stadig rumsterer i baggrunden og misbruger sin viden omkring vores hus. Han er blevet forbigået som mægler og justerer derfor prisen ned over for potentielle købere!!!!

Vi kan klart genkende pris, ordlyd og kritikpunkter og en bemærkning fra den ene købers far om, at køberen har kontakt til en mægler, der kender vores ejendom særdeles godt: CC.

Vi er ret utrygge ved situationen!

En god mægler har pli og tavshedspligt, og i [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] går man et skridt videre og stiller ekstra krav om god og etisk adfærd til medarbejderne. Men det overholdes desværre ikke her!!!

Vi inviterer bløjet en mægler ind i vores allerkæreste eje, og vi vil gerne finde en køber, der vil elske det lige så højt som os; MEN vi ønsker selvfølgelig ikke at sælge vores hjem til forærringspris, fordi vi uforvarende kommer på tværs af en indflydelsesrig mægler.

*Vi er meget kede og trætte af den situation, vi er landet i, og ønsker, at den bliver stoppet!
NU!!!"*

Samme dag svarede DD, at chefjurist EE ville kontakte klagerne for en afdækning af forløbet.

Den 21. oktober 2020 sendte cheffjurist EE en mail til klagerne:

"Som lovet, har vi anmodet CC, [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] om at kommentere jeres klage.

I anfører for det første, at I oplever, at CC er meget påtrængende i sine bestræbelser for at få jeres ejendom til salg. CC oplyser: "Det er korrekt at jeg gerne ville have villaen til salg, en velbeliggende villa med god plads og vil passe til mange unge børnefamilier."

Det er baggrunden for, at CC gør et sidste forsøg på at få ejendommen til salg, men CC beklager samtidig, hvis I har oplevet det som et bombardement, hvilket ikke har været hensigten.

Vedr. jeres spørgsmål, om CC overtræder nogle etiske regler og misbruger en viden om jeres ejendom, skal jeg bemærke, at CC oplyser, at han kun erindrer af have drøftet jeres ejendom med en enkelt interesseret køber til jeres ejendom. Det var et yngre par, der vil flytte til [by 1]. På fremvisningen af en anden ejendom [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] havde til salg, var der en dialog omkring fordelene ved at købe det hus [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] havde til salg i forhold til jeres ejendom, fordi de potentielle købere havde ønske om modernisering af ejendommen.

Der er regler for, at en ejendomsmægler ikke må være rådgiver for køber i sager, hvor ejendomsmægler har haft sælgers ejendom til salg eller på anden måde har et indgående kendskab til sælgers forhold. Reglerne gælder som udgangspunkt ikke, hvis ejendomsmægleren alene har foretaget en salgsvurdering af ejendommen.

De regler skal forhindre, at ejendomsmægler ikke udnytter en viden om sælger i sin rådgivning af køber i den konkrete handel vedr. sælgers ejendom.

I den her sag, har CC oplyst, at han ikke har været rådgiver for købere til jeres ejendom. Udtalelserne om jeres ejendom er kommet i forbindelse med fremvisning af en ejendom, som [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] har til salg, hvor dialogen var relateret til spørgsmålet om prissammenligning mellem jeres ejendom og den ejendom CC fremviste til køberne.

Efter vores opfattelse er det ikke en uetisk brug af oplysninger om prissætning af jeres ejendom, men alene et forsøg på at sælge den ejendom ejendomsmægleren selv har til salg.

Efter den redegørelse vi har modtaget, skal vi derfor beklage, hvis I har oplevet CC har været for påtrængende i forbindelse med ønsket om at få jeres ejendom til salg. Men efter vores opfattelse, har CC ikke optrådt uetisk ved at forsøge at sælge den ejendom han har til salg. CC var ikke antaget til at rådgive køber om køb af jeres ejendom, men har alene arbejdet for salg af den ejendom [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] har til salg.

Hvis i ønsker at gå videre med sagen, skal jeg oplyse, at i har mulighed for at indbringe spørgsmål om ejendomsmæglers adfærd for Disciplinærnævnet for ejendomsformidling."

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har opført sig chikanerende og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har gentagende gange overskredet sin tavshedspligt og habilitet. Endvidere har indklagede udvist manglende respekt og pli over for et salg, der ikke vedrørte indklagede.

I 2020 indhentede klagerne tilbud fra tre forskellige ejendomsmæglere i [by 1], da de ønskede at sælge deres ejendom. Klagerne valgte at sætte ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler end indklagede. Indklagede var ikke tilfreds med beslutningen og sendte efterfølgende flere mails. Indklagede sendte bl.a. et nyt salgsbudget med et mindre vederlag og en højere værdiansættelse. Indklagede pressede på, for at få et nyt møde.

Ejendommen blev udbudt ca. 2.600.000 kr. i midten af september 2020. Efterfølgende modtog klagerne tre enslydende bud på 2.200.000 kr. fra tre forskellige købere. Klagerne var forundret over det usædvanlige sammenfald. Adspurgt fortalte køberne, at de var blevet rådgivet af en, der havde indgående kendskab til ejendommen og at de var blevet rådet til at byde 2.200.000 kr. Blandt andet var et ungt par fra [by 3] interesseret i klagernes ejendom, og havde over for klagernes ejendomsmægler nævnt et bud på 2.500.000 kr. Efter at have været til en fremvisning hos indklagede, bød de i stedet 2.200.000 kr.

Klagerne kontaktede derfor [ejendomsformidlingsvirksomhed 1]s ledelse og chefjurist. De godtog indklagedes forklaring om, at udmeldingen var sket i konkurrenceøjemed under fremvisning af en anden bolig. CC kunne kun erindre denne ene gang. Indklagede beklagede dog sin aggressive fremfærd, som bevisligt fremgår af mailkorrespondancen. Efterfølgende er yderligere 2 købere blevet "rådgivet" om højst at byde 2.200.000 kr. for klagernes ejendom.

Efter klagernes opfattelse, går indklagedes ageren langt over, hvad en ejendomsmægler konkurrencemæssigt kan tillade sig at oplyse potentielle købere om. Især set i lyset af, at indklagedes råd bygger på en uforpligtende salgsvurdering, som indklagede efterfølgende selv ændrede.

Den drøftelse med et par fra [by 2], om fordele, modernisering og investering, som indklagede omtaler i sine bemærkninger til nævnet, er en drøftelse, der kun var mulig med indklagedes kendskab til klagernes ejendom. Her bryder indklagede sin habilitet og god ejendomsmæglerskik vedrørende en bolig, som han har vurderet, men som ikke er i salgskartoteket.

Indklagede er vurderingsmand for de fleste banker i [by 1] og har i kraft af dette monopollignende status på ejendomsmarkedet. De fleste af de modtagne bud på 2.200.000 kr. kan sættes i forbindelse med medarbejdere hos [pengeinstitut].

Ved et tilfældigt møde mellem klagernes ejendomsmægler og indklagede, hoverede indklagede over det manglende salg af klagernes ejendom. Klagernes ejendomsmægler bemærkede dertil, at det skyldtes indklagedes konstante indblanding, hvortil indklagede svarede, at alle kneb gælder.

Ejendomsmægler FF fra [ejendomsformidlingsvirksomhed 3] har ligesom klagernes ejendomsmægler kunnet referere, at han havde en boligsøgende kunde, som af indklagede var blevet oplyst, at han kunne købe klagernes ejendom 14 dage senere hos indklagede, når aftalen med klagernes ejendomsmægler var udløbet.

Det tog mere end seks måneder og over 30 fremvisninger førend ejendommen blev solgt. Klagernes ejendomsmægler har måttet forklare og advare potentielle købere om CCs utidige indblanding, der fik indflydelse på liggetiden og salgssummen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC afviser at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har bl.a. anført, at det er med beklagelse at klagen er modtaget. Det er korrekt, at indklagede har vurderet klagernes ejendom og at indklagede meget gerne ville have haft ejendommen i opdrag. Derfor revideredes oplægget inkl. udbudsprisen. Indklagede blev ikke valgt som klagernes ejendomsmægler og har ikke efterfølgende haft kontakt til klagerne eller deres ejendomsmægler.

Klagerne henviser til et ungt par fra [by 3]. Indklagede har ikke talt med det omtalte par. Derimod har indklagede været i kontakt med et ungt par fra [by 2], der var interesserede i et hus, som [ejendomsformidlingsvirksomhed 1] havde til salg. Drøftelsen gik på, hvad der skulle investeres i [adresse 1], for at denne ville fremstå i samme stand, som den villa de var interesseret i hos [ejendomsformidlingsvirksomhed 1]. Parret fra [by 2] købte villaen hos [ejendomsformidlingsvirksomhed 1]. Indklagede havde ingen indflydelse på parrets beslutning. Indklagede fungerede ikke som rådgiver for parret. Parret havde sin egen rådgiver og traf selv en beslutning om køb. Indklagede mener ikke, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at sælge en ejendom, som indklagede havde til salg.

Indklagede afviser det klagerne anførte om monopollignende tilstande og at indklagede skulle have drøftet salget af klagernes ejendom med medarbejdere i [pengeinstitut]. Indklagede drøfter egne salgsemner med banken eller hvis indklagede bliver bedt om at foretage en vurdering for kreditforeningen. Ellers ikke.

Indklagede afviser endvidere, at have mødt klagernes ejendomsmægler, i perioden hvor klagernes ejendom var til salg, endsige, at indklagede skulle have sagt, at alle kneb gælder. Indklagede afviser herudover også, at han til FF fra [ejendomsformidlingsvirksomhed 3] skulle have sagt, at klagernes ejendom ville kunne købes hos indklagede 14 dage senere. FF har overfor indklagede afvist, at have udtalt det pågældende til klagerens ejendomsmægler.

Indklagede kan ikke genkende klagernes påstande. Indklagede har ikke haft kontakt med hverken potentielle købere eller pengeinstitutter i relation til klagernes ejendom.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Klagerne har fremført en række forhold, om hvorledes indklagede skulle have misbrugt sin viden om klagernes ejendom overfor potentielle købere m.v. Indklagede har afvist alle disse forhold. Som sagen forelagt, har parterne derfor gengivet deres respektive opfattelser af forløbet. Der er således tale om påstand mod påstand. Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til forhold, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt dokumentation for påstanden. Det er klagerne, der som den anklagende part besidder pligten til at føre tilstrækkeligt dokumentation for, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder ikke, at klagerne har fremlagt en sådan dokumentation, hvorfor Disciplinærnævnet afviser at tage stilling til de af klagerne anførte forhold, med nedenstående undtagelser, som indklagede derfor frifindes for.

Anmassende adfærd

Klager har gjort gældende, at indklagede har haft en anmassende adfærd, efter at det blev ham meddelt, at han ikke fik ejendommen i opdrag. Indklagede har bekræftet, at han ønskede at sælge ejendommen og derfor reviderede sit oplæg. Forholdet er tilstrækkeligt dokumenteret til, at nævnet kan tage stilling hertil.

Der er kun fremlagt dokumentation for, at parterne havde en mailkorrespondance den 15. maj 2020, hvor indklagede reviderede sit tilbud. Klager har ikke dokumenteret, at være blevet "*bombarderet med mails*", som det anføres i mail af 20. oktober 2020 til DD.

Derfor, baseret på parternes mailkorrespondance af 15. maj 2020, finder nævnet, at indklagede ikke i sin fremtoning eller på anden måde har udvist en sådan adfærd, at det kan siges at udgøre en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at forsøge at spille ud med et bedre tilbud eller i øvrigt udvise en betydende interesse. Nævnet bemærker dog, at ejendomsmægleren ikke skal vedblive med at kontakte en kunde, der ikke ønsker kontakten eller på anden måde indgå aftale om formidling m.v.

Drøftelse af ejendommen med købere fra [by 2]

Indklagede har til sagen oplyst, at han havde en drøftelse med et hold købere fra [by 2], om hvad der skulle investeres i klagernes ejendom, for at denne ville fremstå i samme stand, som den villa, indklagede havde i opdrag, og som køberne var interesseret i. Da indklagede har erkendt at have haft denne drøftelse, og da klagerne i bemærkningerne til nævnet, har problematiseret denne, tager nævnet herefter stilling til, om der ud fra sagens oplysninger, er grundlag for at kunne konstatere, om indklagede derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger til grund, som oplyst af indklagede, at indklagede drøftede investeringer i klagernes ejendom. Det lægges endvidere til grund, at indklagede ikke var rådgiver for parret. På det foreliggende grundlag, findes det ikke dokumenteret, at indklagede misbrugte en særlig viden om klagernes ejendom.

Indklagede ejendomsmægler CC findes således ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor han frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, 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