

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 595 – 21/06095

AA, BB, CC og DD
Repræsenteret ved advokat EE

mod

ejendomsmægler FF
og
ejendomsformidlingsvirksomheden GG ApS (cvr-nr. ...)
og
indehaver HH
Alle repræsenteret ved advokat II

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 18. maj 2021 har AA, BB, CC og DD indbragt ejendomsmægler FF og ejendomsformidlingsvirksomheden GG ApS (GG ApS) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2. Endvidere er indehaver HH indbragt.

Den 1. september 2021 tilbagekaldtes klagen.

Af bemærkningerne til § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., følger:

”... Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 23. september 2021 besluttede Disciplinærnævnet, at det var berettiget grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen.

Den 9. november 2021 meddelte klagerne, at de ønskede at svare i sagen og fastholde klagen.

Tidligere sager:

- FF er ved kendelse af 20. april 2018 (sag 412) fundet skyldig i overtrædelse af god ejendomsmægler og tildelt en advarsel.

Klagen:

Klagen drejer sig om, hvorvidt der er handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 23, 24, 26, 31 og 38 samt god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds indehaver, Indehaver HH, udviste interesse for og senere erhvervede klagerens ejendom, som de indklagede havde i opdrag at formidle salget af.

De indklagede har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder:

Den 27. juni 2019 indgik klagerne og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed aftale om formidling af salg af klagerens ejendom beliggende [adresse 1], [by 1], Matrikelnummer X, ejerlav Y. Indklagede ejendomsmægler FF var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Ejendommen blev værdiansat og udbudt til en kontantpris på 8.500.000 kr. Ved opsigelse, skulle klagerne betale for dokumentationsomkostninger og udlæg til tredjemand samt delvist skønnet vederlag.

Af aftalens individuelle vilkår fremgår, at formidlingsaftalen var indgået efter princippet om ”solgt eller gratis”. Endvidere fremgår bl.a.:

”Skuffe-salg:

Såfremt nærværende ejendom bliver solgt til en køber fra et af GG ApSs forskellige køberkartoteker skal sælger ikke betale for andet end selve vederlaget og Køberkartotek og heller ikke udlæg til fotografering (jf. formidlingsaftalens pkt. 6.1.). Denne rabat er på i alt kr. 31.875,00 inkl. moms i forhold til oplyste omkostninger i formidlingsaftalen.

Såfremt fotografen har fotograferet ejendommen er sælger forpligtiget til at betaler for dette udlæg.

Såfremt ejendommen er præsenteret på GG ApS.dk er sælger forpligtiget til at betaler for alt markedsføring (jf. salgsbudgettets pkt. 3.2.).

Skuffe-salg overgår til Total-salg ca. pr. d. 1. september 2019.”

Formidlingsaftalen var gældende i seks måneder. Dog fremgår følgende passus af aftalens punkt 10:

”Formidlingsaftalens varighed:

Uagtet vilkår nævnt i nærværende aftales pkt. 5 samt datering af underskrifterne udløber aftalen 6 måneder efter 1. dag for annoncering på GG ApS.dk.”

Det fremgår af sagen, at ejendommen – som [adresse 1], [by 1] – blev udbudt til salg på boliga.dk fra den 6. september 2019 til den 27. februar 2020.

Det fremgår endvidere af sagen, at ejendommen – som [adresse 1b], [by 1] – blev udbudt til salg på boliga.dk fra 28. februar 2020 til 14. marts 2020 for en kontantpris på 5.950.000 kr. Det er Disciplinærnævnets forståelse, at dette udbud omhandlede selve huset og en mindre grund.

I en mail af 3. oktober 2019 fra indehaver HH til CC og AA, omtaltes muligheden for at udstykke ejendommen. Endvidere drøftedes en formulering af salgsteksten.

I en salgsoptilling over ejendommen fremgår følgende bl.a. af beskrivelsen:

”...

Grundens størrelse giver mulighed for udstykning. Udstykningen alene vil have en værdi på anslået 3.000.000 kr.! Der er således mulighed for at opdele grunden og bygge endnu en bolig på adressen. (...)”

Den 5. januar 2020 sendte indehaver HH en mail til klagerne CC og AA:

”... Aftalen udløber først i starten af marts så ingen hastværk lige nu... ”

Den 16. februar 2020 sendte indehaver HH en mail til klagerne CC og AA:

”KK’s køber er kommet i spil. MEN han er kun interesseret i huset og ikke hele grunden fordi at han økonomisk ikkebære hele ”projektet”. Til gengæld har jeg en køber, der alene er interesseret i grunden. Jeg har et forslag som måske kan få det hele til at gå op i en højere enhed (...)”

Samme dag svarede CC:

”Det lyder rigtig spændende- vi vender tilbage i eftermiddag når AA og BB er tilbage fra Sverige og li har et overblik over deres uge.”

Den 17. februar 2020 afholdtes et møde mellem klagerne og indehaver HH.

Den 18. februar 2020 kl. 20.15 sendte CC en mail til indehaver HH med AA c.c.:

”Vi har talt sammen i huset og er nået frem til, at denne pris 7.850.000 kr. kun er gældende for den omtalte handle med dig, hvor du køber hele pakken. Det er en her og nu pris. Ligeledes skal der ligge en underskrevet købsaftale senest 1/3-20 med overtagelse 1/7-20.”

Samme dag kl. 20.54 svarede indehaver HH:

” (...) Okay, det er modtaget. Det er ikke et problem at vi indgår en købsaftale inden d. 1. marts, men vi har jo desværre ikke samme kontrol med en køber til huset. Hvad tænker I såfremt at den nuværende køber ikke ender som en mulig køber?”

Den 18. februar 2020 kl. 21.44 sendte CC en mail til indehaver HH med AA c.c.:

*”prisen er her og nu dvs. vi underskriver købsaftalen inden d. 1/3-2020 med dig som køber. Til hvem eller hvordan du sælger huset fra, er for os underordnet
Vi er ikke interesseret i nogen eksklusivafale. Men stiller gerne ejendommen til rådighed for fremvisning mm. i perioden 1/3-1/7-20.”*

Samme dag kl. 21.51 svarede indehaver HH:

”Men en eksklusiv-afale giver jo sig selv, når/hvis vi har underskrevet en købsaftale? Dvs. at I ikke frem til 1. juli kan sælge huset med projektet med hus + grund (det vi har til salg nu) til andre. Jeg nævnte eksklusiv-afalen i dag for at den så også skulle starte i dag (gentlemen-afale)”

Senere samme dag svarede CC:

"Men vi mener at du køber det hele 1/3-20 og herefter et handlen mellem os slut.

Du får nøgler 1/7-20

"Du kan i perioden 1/3-1/7-20 fremvise boligen til dine eventuelle købere med to dags varsel- Vi sørger for at det som hidtil står flot.

Den 19. februar 2020 svarede indehaver HH:

"Hvis jeg forstår dig korrekt nu ønsker i en ubetinget aftale. Dvs. at vi uanset om der er en køber til huset eller ej, så overtager vi 1. juli. Det ønsker vi ikke at acceptere – vi køber ikke af jer før at vi ved at vi har en køber til huset."

Samme dag svarede CC:

"Vi vil gerne stå ved vores tilbud til dig til den nævnte pris, senest 1/3-20 således, at du har mulighed for, at lande din aftale med JJ."

Senere samme dag svarede indehaver HH:

"Det er jo bestemt ikke fordi, at vi ikke ønsker at få handlen gennemført.

Men jeres forslag/tilbud er desværre ikke realistisk:

1. Udviklingen med JJ viser sig at være udfordrende og måske en lidt længere proces. Han skal sælge først (andel på [by 2]) + finansieringen driller

2. Vi kan ikke nå det til 1. marts

Tænker at vi kan ligge pres på JJ + åbne op til andre mulige købere med vores forslag, hvilket giver jer markant bedre muligheder for at opnå et salg inden for en meget overskuelig periode. Er vi ikke enige om at et salg af huset med en mindre grund er nemmere at opnå end at fortsætte et salg med nuværende vilkår?"

Senere samme dag svarede CC:

"Vi har fået oplyst af både dig og KK, at JJ bor til leje og derfor var meget interesseret i huset, da de sad for meget høje lejeudgifter. Derfor er vi nu lidt uforstående overfor et salg af en andelslejlighed står i vejen for en ellers udemærket handel. Du fortalte også i mandags om hvilke opsigelsesvarsler der var i JJ lejebolig. For os som sælger skaber dette en stor uklarhed."

Senere samme dag svarede indehaver HH:

"Det var også nyt for os at hans andel skal sælges. De bor der åbenbart ikke.

JJ skriver: Banken vil betinge købet af salg af min andelslejlighed (som koster 1,3 mio, offentligt vurderet og 3000 pr måned for 90 kvm på [by 2]).

Men uagtet JJ skal I tage stilling til om I vil acceptere vores tilbud.

Ønsker I ikke det er bl.a. JJ og hans situation ligegyldig. For vi kommer ikke til at acceptere jeres forslag."

Senere samme dag afviste CC herefter at indgå aftale.

Hertil svarede indehaver HH:

"Jamen så må vi (desværre) bare fortsætte salget som nu."

Den 4. marts 2020 sendte indehaver HH en mail med "udkast til købsaftale" vedlagt.

Samme dag svarede CC, at klagernes advokat var Advokat LL.

Den 12. marts 2020 indgik klagerne aftale om køb af ejendommen [adresse 1], [by 1], Matrikelnummer X, ejerlav Y med indehaver HH og MM. Købsaftalen blev udarbejdet af OO advokatfirma. Købesummen blev aftalt til 8.000.000 kr. med overtagelse den 1. november 2020.

Af købskontraktens § 6 om købesummen og dennes berigtigelse fremgår bl.a.:

"(...)

Købesummen reguleres således, at hvis købesummen vedrørende købers salg af [adresse 1b], [by 1], jf. § 11, overstiger kr. 5.950.000,00, øges købesummen i nærværende handel med 50% af beløbet der overstiger kr. 5.950.000,00. Hvis købesummen vedrørende købers salg af [adresse 1b], [by 1], jf. § 11, bliver mindre end kr. 5.950.000,00, reguleres købesummen i nærværende handel til kr. 7.950.000,00. Garantibeløbet m.v. reguleres i overensstemmelse hermed.

*Idet købet er betinget af udstykning og købers salg af [adresse 1b], [by 1], jf. § 11, er købesummens fordeling på de to (fremtidige) matrikler at anse som værende fastsat i overensstemmelse med salgsprisen for [adresse 1b], [by 1], således at differencen mellem købesummen i nærværende handel og [adresse 1b] vedrører den udstykkede grund, hvorpå [adresse 1b] **ikke** er beliggende (dvs. den fremtidige [adresse 1a])."*

Af købskontraktens § 11 om særlige vilkår følger bl.a.:

"Sælger er gjort særlig opmærksom på, at køber ønsker at udstykke ejendommen i overensstemmelse med vedlagte rids, som er et bilag til nærværende købsaftale, således at ejendommen opdeles i [adresse 1b], [by 1] og [adresse 1a], [by 1].

Nærværende handel er derfor betinget af, at kommunen endeligt godkender udstykningen.

Nærværende handel er endvidere betinget af, at køber for egen regning får foretaget jordbundsundersøgelse af ejendommen. Køber kan efter modtagelsen af resultatet frit vælge at stille nye forbehold i relation hertil, inklusive at træde tilbage fra handlen, uden at skulle dokumentere en meromkostning ved det påtænkte byggeri.

Nærværende handel er endelig betinget af, at køber indgår endeligt og ubetinget salg af [adresse 1b], [by 1], hvilken ejendom allerede er sat på markedet.

(...)"

Ejendommen [adresse 1], [by 1], Matrikelnummer X, ejerlav Y, blev herefter udstykket til to matrikler. Ejendommen beliggende matrikel Matrikelnummer X, ejerlav Y har nu adressen [adresse 1a], [by 1]. Den udstykkede ejendom beliggende matrikel Matrikelnummer Z, ejerlav Y har adressen [adresse 1], [by 1].

Den 18. marts 2020 godkendte advokatfuldmægtig NN (OO advokatfirma), på vegne af indehaver HH, handlen i en mail til klagerens daværende advokat LL.

Den 20. marts 2020 sendte advokat LL en mail til advokatfuldmægtig NN med en godkendelse af handlen.

Den 27. april 2020 sendte advokatfuldmægtig NN en mail til advokat LL:

”Med henvisning til ovennævnte handel skal jeg på vegne af køber oplyse, at forbeholdene i § 11, herunder for så vidt angår ubetinget salg af [adresse 1b] samt miljøundersøgelserne kan anses for frafaldet/opfyldt.

Handlen kan således meddeles endelig med forbehold for kommunens godkendelse af udstykning – der af hensyn til lokalplan og præcedens i området må anses for ren formalitet. Fristen herfor er i købsaftalen fastsat til 15. maj 2020, men køber anmoder om at fristen rykkes til 15. juni 2020, da Corona krisen har medført en lidt længere sagsbehandlingstid.

Prisen for ejendommen er kr. 8.000.000, jf. købsaftalens pkt. 6, for hvilket beløb køber stiller bankgaranti senest 10 hverdage efter købet er endeligt.

Køber tager skøde direkte på hele ejendommen, således at hele købesummen kan frigives til sælger når skødet er anmærkningsfrit, og der skal således ikke afventes opdeling af 2 tingblade i tingbogen. I relation hertil tages der dog forbehold for fortsat at skøde direkte til køber af [adresse 1b], hvis både opdelingen og salget er på plads inden overtagelsen. Det skal således fremhæves, at din klient uanset hvad ikke kommer til at afvente en opdeling.

Overtagelsen aftales til 1. november 2020, men køber hører gerne hvis sælger ønsker en anden overtagelsesdag.

Jeg hører gerne om sælger kan tilslutte sig ovenstående, ligesom jeg bemærker, at købers bank efter det for mig oplyste allerede har godkendt dette. Jeg er dog for en ordens skyld ved at indhente en skriftlig bekræftelse herpå.”

Den 29. april 2020 sendte advokatfuldmægtig NN en ny mail til advokat LL. I en mail anførtes bl.a., at der manglede svar på mailen af 27. april 2020 og at advokatfuldmægtig NNs klienter (indehaver HH og samlever) var fuldt indstillet på at gennemføre købet iht. den indgåede og af alle parter underskrevne købsaftale, hvorfor handlen om nødvendigt vil blive gennemtvunget ved gennemførsel af en retssag.

Ved købsaftale dateret den 29. april 2020 solgte indehaver HH og MM den udstykkede ejendom matrikelnummer Matrikelnummer Z, ejerlav Y, til PP Holding ApS for 5.950.000 kr.

Den 1. maj 2020 sendte advokat LL en mail til advokatfuldmægtig NN:

”Så har jeg drøftet med mine kunder. De står naturligvis den aftale som blev indgået med Indehaver HH. Aftalen er dog indgået med den forudsætning og skrevet på en måde, at Indehaver HH som ejendoms mægler skulle videresælge [adresse 1b].

Det ønsker I så nu at ændre? Så er det jo bare en anden aftale. Du skriver, at I spiller med åbne kort, men set udefra er forløbet, at Indehaver HH havde 10 købere til [adresse 1b] som pludselig alle sprang fra pga. COVID - og så kom Indehaver HH med et bud på hele ejendommen 7.7m DKK. Det synes mine klienter selvfølgelig ikke om og begyndte derfor at finde alternative løsninger. Nu vil Indehaver HH så pludselig gerne købe alligevel - til 8m DKK og nu med hans

*eget selskab står som køber. Det er et rodet forløb og med en ejendomsmægler som er i en interessekonflikt.
(...)”*

Samme dag sendte advokatfuldmægtig NN en mail til advokat LL:

”Tak for behagelig telefonsamtale.

I forlængelse heraf skal jeg hermed bekræfte, at mine klienter forventer kommunens godkendelse af udstykningen modtaget i næste uge og således inden for fristen i købsaftalen den 15. maj 2020.

Min klient køber herefter ejendommen for kr. 8.000.000. Der stilles bankgaranti for det fulde beløb senest 10 hverdage efter endelig handel (dvs. forventeligt her i maj), hvilken garanti erstattes af en kontantdeponering pr. overtagelsesdagen 1. november 2020.

Indehaver HH og MM tager i øvrigt skøde direkte på hele ejendommen, således at vi ikke afventer en eventuel manglende opdeling af ejendommen i to blade pr. overtagelsesdagen den 1. november 2020. Dine klienter vil således på sædvanligvis få hele købesummen frigivet kort efter overtagelsesdagen, når skødet er anmærkningsfrit.

*Der er således **ingen risiko** for dine klienter og alt vil forløbe efter bogen.*

Selv hvis kommunen mod forventning ikke har godkendt udstykning pr. 15 maj 2020, er det i øvrigt min forventning, at mine klienter stadig ønsker at gøre handlen endelig og dermed frafalde udstykningsforbeholdet, således at købet gennemføres og de dermed påtager sig alt risiko, mens sælger stadig får sine kr. 8,000.000 pr. overtagelsesdagen. Dette forhold kan vi dog vente med at drøfte til hvis situationen opstår.

Bekræft venligst ovenstående hurtigst muligt, så vi får ryddet al den uklarhed og tvivl opstået de seneste dage af banen.”

Den 11. maj 2020 havde advokatfuldmægtig NN og advokat LL en mailkorrespondance, hvorefter handlen bl.a. blev erklæret for endelig.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de den 27. juni 2019 indgik formidlingsaftale med de indklagede om salg af deres ejendom beliggende [adresse 1], [by 1], Matrikelnummer X, ejerlav Y. Indklagede FF var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Efter formidlingsaftalens udløb fortsatte indklagede med at have ejendommen i opdrag. De fremlagte udskrifter fra boliga viser, at ejendommen var udbudt til salg i perioden september 2019 til februar 2020. Herudover blev ejendommen annonceret som [adresse 1b] i perioden februar 2020 til marts 2020. I en mail af 5. januar 2020 skrev indehaver HH til klagerne, at aftalen først udløb i starten af marts.

På et møde mellem parterne den 17. februar 2020 foreslog indehaver HH, at han og hans samlever kunne købe ejendommen, hvis den blev udstykket, og selve huset solgt til tredjemand. Af den fremlagte mailkorrespondance fremgår, at indehaver HH forhandlede vilkår om sit eget køb af den ejendom, som på samme tid var til salg hos indklagede. Af mailkorrespondancen fremgår endvidere, at indehaver HH den 19. februar 2020 ville fortsætte salget. Dermed bekræftes, at ejendommen fortsat var i opdrag hos indklagede. Klagerne afviser, at indehaver HH den 17. februar 2020 skulle have opsagt formidlingsaftalen mundtligt. Indehaver HH tilbød at frafalde vederlaget, mod en tilsvarende

nedsættelse af den pris, som indehaver HH ville betale for ejendommen. Det er korrekt, at der ikke er blevet betalt vederlag. Klagerne afviser, at have modtaget en opfordring til at søge anden rådgivning.

I forlængelse af parternes møde den 17. februar 2020 skrev indehaver HH den 19. februar 2020, at han ikke ville købe hele ejendommen, hvis ikke han havde en køber til huset. På et møde den 26. februar 2020 blev det mellem parterne aftalt, at indklagede skulle forsøge at sælge huset, som samme dag blev udbudt til 5.950.000 kr. Ved betinget overdragelsesaftale af 12. marts 2020 blev ejendommen solgt til indehaver HH og samlever for 8.000.000 kr. Aftalen var betinget af, at indehaver HH inden den 15. maj 2020 kunne udstykke ejendommen og sælge huset. På et møde den 13. april 2020 tilbød indehaver HH at frafalde betingelsen om salg af bygningen, hvis købesummen blev ændret til 7.700.000 kr. Dette afviste klagerne. Den 29. april 2020 blev huset købt af PP Holding ApS for 6.000.000 kr. Sælger var indehaver HH og samlever. PP Holding ApS ejer 1/3 af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede har annonceret klageres ejendom som [adresse 1b], uden at der blev udarbejdet særskilt formidlingsaftale og uden at have udregnet et salgsbudget. Det var klageres ejendom. Det var også klageres ejendom efter underskrivelsen af den betingede overdragelsesaftalen af 12. marts 2020. Det var klageres ejendom indtil overtagelsen den 1. september 2020, hvor den blev overtaget af indehaver HH. På grund af den manglende udarbejdelse af provenuberegning, fik klager ikke mulighed for at vurdere, hvor stort et provenu en udstykning af ejendommen ville medføre. Især når indehaver HH valgte selv at erhverve ejendommen, blev den manglende provenuberegning særligt problematisk. I mail af 16. februar 2020 oplyste indehaver HH at have en køber, der alene var interesseret i grunden. Denne køber blev præsenteret på parternes møde den 17. februar 2020 og var indehaver HH selv. Klagerne blev anmodet om at holde aftalen hemmelig. Det ses således af korrespondancen, at der var en mulig køber til huset alene, men indklagede forsømte fortsat at udarbejde en provenuberegning ved en udstykning af grunden.

Medio februar 2020 modtog klager et bud på kr. 7,5 mio. hvilket blev afvist. Efter at ejendommen blev ”teoretisk opdelt”, var interessen overvældende, og der var adskillige mennesker (+200) til de to åbent hus-arrangementer, der blev afviklet umiddelbart inden købsaftalens underskrift.

Efter der havde været to åbent hus-arrangementer primo marts 2020 oplyste Indehaver HH, at der havde været 5-6 bud på ”hus-delen”, og alle disse bud var på mere end kr. 5,95. mio., som huset var udbudt til. Det var blandt andet denne massive interesse i ejendommen, der medførte, at klagerne blev i tvivl om, Indehaver HH havde spillet med åbne kort under forløbet, og klagerne undersøgte i april 2020 mulighederne for at træde tilbage fra aftalen. Da indehaver HHs advokat truede med sagsanlæg for at fastholde klager i aftalen, droppede klager bestræbelserne på at træde tilbage fra aftalen.

Klagerne er ikke enige i indklagedes betragtning om en skillelinje pr. 28. februar 2020. Ejendommen [adresse 1b] var på dette tidspunkt en teoretisk ejendom, idet den i realiteten udgjorde en del af matrikelnummer Matrikelnummer X, ejerlav Y, som (også) var ejet af klager. Indehaver HH erhvervede delvist ejendommen Matrikelnummer X, ejerlav Y, ved betinget købsaftale af 12. marts 2020, altså ca. to uger efter at den del af ejendommen blev annonceret til salg. Ejendommen blev endeligt erhvervet af indehaver HH den 11. maj 2020 med overtagelse den 1. september 2020.

Det var således en del af klagers ejendom, der blev annonceret til salg af GG ApS, uden at GG ApS havde udarbejdet provenuberegning til klager. I den forbindelse bemærkes, at indehaver HHs ønske om at indgå en eksklusiv aftale blot tydeliggjorde hans ønske om at undgå risiciene var at overtage

ejendommen fra klagerne fuldt ud, men ønskede en aftale, om at klager ikke måtte sælge hus og grund til andre end indehaver HH. Stadig uden at udarbejde en provenuberegning til dem.

Den manglende udarbejdelse af provenuberegning medfører, at GG ApS og FF har tilsidesat god ejendomsmæglerskik og udvist pligtforsømmelse. FF er ansvarlig mægler på sagen, og det er således hans ansvar at sørge for, at medarbejderne herunder indehaver HH, overholder de pligter, der påhviler en ejendomsmægler. Det er muligt, at parternes aftale efter de indklagedes opfattelse forudsatte, at ejendommen [adresse 1b] skulle udbydes på vegne af indehaver HH, således at han også skulle forestå salget for egen regning og risiko, men der var ikke indgået nogen endelig og bindende aftale herom på tidspunktet for den ”teoretiske opdeling” af ejendommen. Først den 12. marts 2020 blev der indgået en betinget aftale, hvilket var ca. to uger efter, at ejendommen annonceredes til salg. Denne betingede aftale indeholdt en masse betingelser, der skulle opfyldes af myndigheder og tredjemand. Disse betingelser opfyldtes først den 29. april 2020. Klagernes ejendom har været annonceret og udbudt til salg på andre vilkår end de oprindeligt aftalte, uden at klagerne har fået udarbejdet en provenuberegning over de ændrede omkostninger og størrelsen af provenuet, som de ændrede vilkår medførte. Da indehaver HH opdelte ejendommen i en byggegrund og et hus med en mindre grund, ændrede han på de forudsætninger, som klagernes ejendom oprindeligt blev udbudt til. Disse ændrede vilkår medførte nogle øgede omkostninger og et større provenu. Klagerne fik aldrig kendskab til størrelsen af omkostninger og provenu, og Indehaver HH/FF burde have udarbejdet en provenuberegning ved disse ændrede vilkår. Dette blev særligt aktualiseret, idet indehaver HH selv erhvervede ejendommen på disse ændrede vilkår.

Klagerne gør gældende, at formidlingsaftalen var gældende, og ejendommen derved fortsat var til salg hos indklagede, da indehaver HH erhvervede ejendommen. Indklagede har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagerne gør endvidere gældende, at indehaver HH har udnyttet viden om klagernes smertegrænse i forhold til, hvilke bud, som klagerne ville være villige til at acceptere.

Det gøres således desuden gældende at ved at ændre på forudsætningerne for udbuddet af ejendommen ultimo februar 2020 skulle der have været udarbejdet en ny provenuberegning. Klagerne finder det påfaldende, at Indehaver HH selv ønskede at købe ejendommen og udstykke den for at sikre sig den økonomiske gevinst.

Indklagede

De indklagede har påstået frifindelse. Det anerkendes dog, at der skete en procedurefejl i håndteringen af sagen. Procedurefejlen er dog alene en overtrædelse af formalia og ikke af materiel betydning for handlen.

Indklagede har herudover bl.a. anført, at sagen alene vedrører hele ejendommen [adresse 1]. Indklagede havde den samlede ejendom i opdrag. Formidlingsaftalen blev indgået den 27. juni 2019 for en periode på seks måneder og til en udbudspris på 8.500.000 kr. Klager og indklagede drøftede muligheden for udstykning som et element i salgsteksten. Den 27. december 2019 udløb formidlingsaftalen, hvorefter der ikke blev indgået en direkte skriftlig aftale om forlængelse. Indklagede begik på dette tidspunkt en procedurefejl i forbindelse med handlen, idet indklagede uden en skriftlig forlængelse

af formidlingsaftalen beholdt ejendommen på boligsiderne, herunder [www.GG ApS.dk](http://www.GG-ApS.dk) samt boliga.dk. Under gensidig forståelse med klager arbejdede indklagede desuden videre med salget af ejendommen frem til den 17. februar 2020.

På et møde mellem indehaver HH og klagerne på ejendommen den 17. februar 2020, kl. 16.45, opstod der under parternes drøftelser om håndteringen af den manglende interesse en snak om, at MM og indehaver HH skulle købe hele ejendommen og selv stå for at udstykke og frasælge [adresse 1b]. Under mødet oplyste indehaver HH udtrykkeligt, at de indklagede ikke kunne repræsentere klager i forbindelse med et salg til en medarbejder/indehaver hos indklagede. Ligeledes meddelte indehaver HH under samme møde, at GG ApS ikke var berettiget til vederlag ved salget, og at den allerede udløbne formidlingsaftalen for en god ordens skyld blev opsagt. Endelig opfordrede indehaver HH klager til at antage egen advokat. Herefter pågik der under et møde den følgende dag, den 18. februar 2020, kl. 12.00, yderligere drøftelser mellem parterne om muligheden for et eventuelt køb. Atter meddelte indehaver HH, at de indklagede ikke kunne repræsentere klager i forbindelse med et salg til en medarbejder/indehaver hos indklagede. Ligeledes meddelte indehaver HH under samme møde, at de indklagede ikke var berettiget til vederlag ved salget og gentog at formidlingsaftalen allerede var udløbet og opsagt. Endelig opfordrede indehaver HH atter klager til at antage egen advokat.

Indklagede begik på dette tidspunkt således utvivlsomt en procedurefejl i forbindelse med handlen, idet indklagede ikke overholdte kravet om skriftlighed i LOFE § 23. Det bemærkes dog, at der er tale om et formkrav, og at selve informationen de facto blev afgivet – blot mundtligt under parternes møde den 17. februar 2020. Kravet om skriftlighed må formodes at være et krav, som primært er tiltænkt bevismæssige årsager, og således har mindre materiel betydning for, om en ejendomsmægler har overholdt reglerne ift. selvindtræden.

I overensstemmelse med indehaver HHs opfordring antog klager i forlængelse af samtalen med indehaver HH egen advokat på sagen, ligesom MM og indehaver HH anmodede en ekstern advokat om bistand, således at al korrespondance og aftalekonciperings blev holdt uden for GG ApS-regi. Parterne endte i slutningen af februar 2020 med at være enige om de overordnede betingelser, herunder at MM og indehaver HH skulle købe hele ejendommen for kr. 8.000.000 med forbehold for udstykning samt eget salg af [adresse 1b]. Det bemærkes, at denne pris var 150.000 kr. højere end den af klager oprindeligt forlangte. Det bemærkes, at [adresse 1] (hele ejendommen), som var annonceret på vegne af klager, først blev taget af Boliga og GG ApSs hjemmeside den 27. februar 2020. Det anerkendes, at der herved er sket en procedurefejl, der inderligt beklages, idet ejendommen ikke blev taget ned fra hjemmesiden straks efter, at formidlingsaftalen var opsagt den 17. februar 2020. Det bemærkes dog, at procedurefejlen alene skyldes Indehaver HHs usikkerhed på, hvordan denne særlige situation, hvor man på tidspunktet ikke var helt enige om handlen og samtidig netop havde opsagt formidlingsaftalen skulle håndteres.

[adresse 1b], som ifølge parternes aftale skulle sælges af køber, MM og Indehaver HH, blev annonceret til salg ved annonce oprettet på Boliga den 28. februar 2020 af MM og indehaver HH. 2,5 uge senere, den 12. marts 2020, indledte MM og indehaver HH de konkrete forhandlinger om ejendommen med klagers advokat LL. På dette tidspunkt var ejendommen således endegyldigt taget af Boliga og GG ApSs hjemmeside, klager var repræsenteret ved egen advokat, formidlingsaftalen var opsagt og havde været det siden den 17. februar 2020. Købsaftalen var endvidere specifikt betinget af klagers advokats godkendelse. Godkendelsen på vegne af klager blev modtaget den 20. marts 2020.

Opsummerende gøres det således gældende, at ejendommen fejlagtigt er blevet annonceret uden en gyldig formidlingsaftale, men at der ikke er sket selvindtræden, idet indklagede har opfyldt de 3 betingelser i LOFE § 23 før erhvervelsen af ejendommen. I tillæg hertil bemærkes desuden, at idet formidlingsaftalen den 27. december 2019 formelt udløb, og der ikke blev indgået en direkte skriftlig forlængelse heraf, er erhvervelsen af ejendommen, og korrespondancen herom med klagerne i februar 2020, også på denne baggrund foregået længe efter formidlingsaftalens ophør/opsigelse.

Klager har overordnet gjort gældende, at indehaver HH har udnyttet sin viden om klagers smertegrænse og selv erhvervet ejendommen for økonomisk vindings skyld. Dette bestrides på det kraftigste. Interessen for ejendommen til den fastsatte udbudspris var minimal, ligesom det bemærkes, at klager faktisk efterspurgte en lavere pris (kr. 7.850.000), end MM og indehaver HH betalte (kr. 8.000.000). Klager opfordres til at oplyse, hvorvidt klager er enig i, at der ikke blev modtaget bud på ejendommen til trods for indklagedes ihærdige salgsbestræbelser og løbende fremvisninger. Klager var endvidere – dokumenteret – fuldt ud bekendt med ejendommens udstykningsmuligheder m.v. under hele processen. Endelig foregik forhandlingerne om ejendommen i tidsperioden, hvor corona var på sit allerhøjeste, og hvor der var en reel frygt for, at markedet ville crashe og/eller at renten ville stige voldsomt. Derudover kan det bemærkes, at MM og indehaver HH selv bor på ejendommen i dag og planen er, at de skal fortsætte hermed.

Det er indklagedes opfattelse, at klager i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen fik ejendommen vurderet hos andre ejendomsmæglere også.

Klager har gjort gældende, at indklagede har udvist mangel på god ejendomsmæglerskik, herunder ved ikke at varetage klagers interesser ordentligt og omsorgsfuldt. Dette bestrides på det kraftigste, hvortil det skal fremhæves, at vurderingen heraf nødvendigvis må deles op i to perioder, hvor skillelinjen hedder den 17. februar 2020.

Frem til og med denne dato agerede indklagede med det ene formål, at klagerne fik solgt ejendommen til højest mulige salgsprovenu over for 3. mand. Salgsforløbet foregik således efter GG ApSs normale og grundige procedure med tæt og løbende dialog mellem klager og indklagede. Indklagede averterede ejendommen til salg via de aftalte kanaler og der blev gennemført fremvisninger, som klager løbende blev adviseret om i så god tid som muligt. Indklagede var fortløbende tilgængelig over for klager. Endvidere fik klager løbende tilbagemelding efter samtlige fremvisninger og der blev afholdt flere status-møder.

Den 17. februar 2020 afgav klager tilbud om, at MM og Indehaver HH købte ejendommen. Indklagedes reaktion herpå var som nævnt i overensstemmelse med LOFE § 23. Da parterne den 28. februar 2020 blev enige om de overordnede betingelser, var ejendommen fjernet fra internettet og [adresse 1b] blev sat til salg på vegne af MM og Indehaver HH.

De konkrete forhandlinger om ejendommen blev herefter indledt med klagerens advokat primo marts 2020. På dette tidspunkt var ethvert samarbejde mellem klager og indklagede opsagt og ophørt, og indklagede havde ikke længere en pligt til at rådgive klagerne. Herefter blussede Coronapandemien som bekendt op i samfundet, hvilket bragte stor usikkerhed på boligmarkedet. Det lykkedes som følge heraf ikke MM og Indehaver HH at sælge [adresse 1b] på egne vegne i overensstemmelse med den af MM og Indehaver HH fremsatte købsbetingelse herom. Som følge heraf valgte de at frafalde deres forbehold i købsaftalen vedrørende hele ejendommen og gøre købet endeligt, på samme måde som en køber altid har mulighed for, når denne har købt med forbehold for eget salg.

Ultimo april 2020 meddelte klager imidlertid, at klager muligvis ikke ønskede handlen gennemført. Da handlen på dette tidspunkt var endelig og for at undgå enhver tvivl valgte MM og Indehaver HH at iværksætte overdragelse af [adresse 1b] til et af Indehaver HH associeret kapitalselskab, hvorefter der i hvert fald ikke kunne herske tvivl om betingelsens opfyldelse.

Klagerne blev gjort tryk ved sine spørgsmål mht. finansiering og dermed ved hele aftalen. Herefter blev overdragelsen af ejendommen gennemført. Klager har naturligvis aldrig modtaget en opkrævning på vederlag i forbindelse med salget. Opsummerende gøres det således gældende, at de forhold, som klager finder i strid med god ejendomsmæglerskik, alle er sket længe efter samarbejdet mellem parterne var ophørt, og hvor indklagede utvivlsomt ikke repræsenterede klager. MM og Indehaver HH havde med andre ord indgået en fuldstændig gyldig aftale med klagerne og dennes advokat i medio marts 2020, som de 1-2 måneder senere, længe efter samarbejdet var ophørt, blot håndhævede og krævede gennemført. Det er for indklagede uklart, hvordan en gyldig aftale, som er indgået i overensstemmelse med lovens § 23, og som 1-2 måneder senere desværre udvikler sig knapt så kønt, fordi klagerne ikke vil honorere aftalen, skal bevirke, at indklagede har optrådt i strid med god ejendomsmæglerskik. Det bemærkes desuden, at Coronaen som nævnt medførte en stor usikkerhed i samfundet på dette tidspunkt, hvorfor MM og Indehaver HH heller ikke på dette tidspunkt – ultimo april og primo maj 2020 – handlede med økonomisk vinding for øjet.

Vedrørende ejendomsmægler FF, har indklagede anført, at FF er indbragt i sagen som følge af, at han var ansvarlig ejendomsmægler på salget af ejendommen. I den forbindelse gøres det i tillæg til ovenstående gældende, at FF ikke har svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt og dermed bør frifindes for klagen. FF fører altid tilsyn med sagerne som ansvarlig ejendomsmægler i overensstemmelse med lovens krav, ligesom han håndhæver de interne retningslinjer for medarbejderes køb af kunders ejendomme, såfremt det måtte blive aktuelt.

FF har dog ikke haft fuldt indblik i Indehaver HHs ageren i sagen, ligesom han ved opslag i sagen har kunnet konstatere, at udløb for formidlingsaftalen var den 27. december 2019, og således længe før korrespondancen om køb af ejendommen startede. FF har således ikke haft nogen ærlig chance for hverken at vide hvad der er foregået, eller håndhæve de retningslinjer, som ejendomsmæglervirksomheden har i forbindelse med de ansattes køb af ejendomme.

Fremmøde

Klager og indklagede har den 17. marts 2022 givet fremmøde ved Disciplinærnævnets behandling af sagen, hvor de havde lejlighed til at uddybe deres synspunkter og besvare spørgsmål fra nævnet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede indehaver HH er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

Klagen over indklagede indehaver HH personligt afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler FF var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperes ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Formidlingsaftalens varighed

Indklagede har gjort gældende, at formidlingsaftalen mellem parterne udløb den 27. december 2019, idet der på denne dato var forløbet seks måneder siden aftalens indgåelse. Det følger imidlertid af formidlingsaftalens punkt 10, at denne først havde udløb seks måneder efter 1. dagen for ejendommens annoncering på GG ApS.dk. Indtil da følger det af formidlingsaftalen, at ejendommen skulle udbydes som skuffesalg. Det følger endvidere af formidlingsaftalen, at; *"skuffe-salg overgår til Total-salg ca. pr. 1. september 2019."* Af sagen fremgår, at ejendommen blev udbudt på boliga.dk pr. 6. september 2019. Nævnet lægger til grund, at ejendommen på dette tidspunkt også blev udbudt på GG ApSs hjemmeside. Nævnet finder herefter, at aftalen tidligst havde udløb den 6. marts 2020. Dette understøttes endvidere af, at indehaver HH i en mail af 5. januar 2020 til klagerne anførte: *"... Aftalen udløber først i marts..."*.

Nævnet finder endvidere ikke, at det er dokumenteret, at aftalen af hverken indklagede eller klagerne blev opsagt. Nævnet har herved lagt vægt på, at ejendommen af to omgange af indklagede er blev udbudt til salg via boliga. I første omgang som [adresse 1], [by 1] fra den 6. september 2019 til den 27. februar 2020. I anden omgang som [adresse 1b], [by 1] omhandlede selve huset og en mindre grund fra 28. februar 2020 til 14. marts 2020 for en kontantpris på 5.950.000 kr.

Det følger af lovens § 31, 1. pkt., at aftaleperioden for en formidlingsaftale højst kan være seks måneder, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2. Da det følger af formidlingsaftalens punkt 10, at aftalen var "solgt eller gratis", og dermed resultatafhængig, og da det samtidigt var aftalt, at klagerne ved opsigelse skulle betale for dokumentationsomkostninger og udlæg til tredjemand samt delvist skønnet vederlag finder lovens § 31, 1. pkt. anvendelse. Formidlingsaftalen er som ovenfor beskrevet indgået for en periode på seks måneder, dog med den tilføjelse, at perioden på de seks måneder først skulle tælles fra 1. dagen efter ejendommens annoncering på GG ApSs hjemmeside. Som ovenfor anført, har nævnet lagt til grund, at ejen-

dommen blev udbudt på GG ApSs hjemmeside pr. 6. september 2019. Varigheden af formidlingsaftalen var derfor 254 dage, hvilket svarer til otte måneder og ni dage. Formidlingsaftalen er derfor indgået i strid med lovens § 31, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik er derved tilsidesat.

Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler FF ansvaret herfor.

Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholdt kravene til form og indhold i lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder tidsfrister, har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Udbuddet af "[adresse 1b]"

Formanden, to forbrugerrepræsentanter, to sagkyndige med særligt kendskab til ejendomshandel og én repræsentant for ejendomsmæglerne udtaler:

Ifølge lovens § 38, stk. 1, skal ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til. Ifølge stk. 2. skal ejendomsmægler, hvis der aftales en ændret udbudspris, umiddelbart herefter udarbejde et nyt salgsbudget. Indklagede udbød i første omgang den samlede ejendom [adresse 1], [by 1]. Efterfølgende har indklagede udbudt klagerens ejendom som [adresse 1b]. Dette udbud omhandlede selve huset og en mindre grund. Ejendommen var udbudt på boliga fra den 28. februar 2020 til den 14. marts 2020 for en kontantpris på 5.950.000 kr. Ejendommen var på dette tidspunkt stadig klagerens, og der blev ikke indgået en overdragelsesaftale mellem klagerne og køber førend den 12. marts 2020.

Klager har gjort gældende, at indklagede burde have udarbejdet et salgsbudget i forbindelse med udbuddet af "[adresse 1b]". Vi tiltræder dette og finder herefter, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at udarbejde et fornyet salgsbudget i forbindelse med udbuddet af "[adresse 1b]". Det af indklagede anførte herom kan ikke føre til et andet resultat. Vi finder på denne baggrund, at lovens § 38, stk. 2, er overtrådt.

Én repræsentant for ejendomsmæglerne udtaler:

Jeg finder ikke, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat i relation til dette forhold. Udbuddet af ejendommen [adresse 1b] omhandler indehaver HHs frasalg af selve huset på ejendommen, i forbindelse med købet af den samlede ejendom [adresse 1]. Aftalen mellem klagerne og indehaver HH er netop betinget af, at selve huset kan videresælges separat. Derfor er sælgerne (klagerne) ikke en del af dette udbud. Der ville i en sådan sag blive skødet direkte fra sælgerne (klagerne) og over til køberne af huset uden om indehaver HH, hvorfor det er irrelevant, hvem der fremgår som ejer på tingbogen i dette tilfælde. Sagen [adresse 1b] annonceres alene på baggrund af den betingede handel af [adresse 1]. Jeg stemmer derfor for at frifinde for dette forhold.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter lovens § 38, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik er derved overtrådt.

Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler FF ansvaret herfor.

Spørgsmålet om selvindtræde

Det følger af lovens § 23, stk. 1, nr. 1-3, at hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.

Af lovbemærkningerne til § 23, stk. 1, fremgår:

” (...) Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart det står klart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen. (...) Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden ejendomsmægler til at forestå salget. I en situation, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden er udtrådt af handelen, sådan at en person i virksomheden selv kan byde på ejendommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver. (...) Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt oplyst sælger om mulighed for at søge anden bistand, kan en person i virksomheden herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejendommen.” [Nævnets understregninger]

Lovens § 23, stk. 1 er en videreførelse af § 15, stk. 3, i lov om omsætning af fast ejendom, dog således at bestemmelsen er udvidet til ikke kun at omfatte ejendomsmægleren, men hele ejendomsformidlingsvirksomheden m.v. § 15, stk. 3, i lov om omsætning af fast ejendom blev indført ved lov nr. 453 af 22. maj 2006. Af bemærkningerne til lovforslaget (LSF 118 2005/1) fremgår følgende af afsnit ”2.2.3 Præcisering af reglerne om mæglerens udtræden som formidler i en ejendomshandel”:

”Det foreslås, at en formidler, der ønsker at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsiges formidlingsaftalen med sælger, frasisige sig sit vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden rådgiver. Først når disse dokumentationskrav er opfyldt, kan formidlerens udtræden anses for sket, og først herefter kan den tidligere formidler på lige fod med andre potentielle købere afgive bud på ejendommen uden at komme i konflikt med loven. Ejendomsformidlerens manglende efterlevelse af disse krav vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemsækelighed ved ejendomshandel.” [Nævnets understregninger]

Lovens § 23, stk. 1, finder ikke kun anvendelse, hvis en ejendom rent faktisk sælges til en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed. Ejendomsformidlingsvirksomheden skal udtræde af formidlingsaftalen, så snart det står klart, at en ejer en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som ejendomsformidlingsvirksomheden har til opdrag at sælge. Skriftlighedskravet er endvidere ikke alene en formalitet. Opfyldelsen heraf er en forudsætning for, at en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed, kan erhverve en ejendom en ejendom som virksomheden i opdrag.

Nævnet lægger til grund, at indehaver HH på parternes møde den 17. februar 2020 udviste interesse i at erhverve ejendommen selv. Nævnet lægger endvidere til grund, som nærmere redegjort ovenfor, at formidlingsaftalen ikke havde udløb førend tidligst den 6. marts 2020. Endvidere blev ejendommen frem til den 14. marts 2020 annonceret til salg af indklagede som ”[adresse 1b]”.

Indklagede har gjort gældende, at indehaver HH ved mødet den 17. februar 2020 oplyste klager, at de indklagede ikke kunne repræsentere dem ved et salg af ejendommen til Indehaver HH. Indklagede har erkendt, at kravene i lovens § 23, stk. 1, ikke blev opfyldt skriftligt. Klagerne har dog afvist, at Indehaver HH på mødet den 17. februar 2020 skulle have opsagt formidlingsaftalen i overensstemmelse krav i § 23, stk. 1.

Da skriftlighedskravet ikke er opfyldt er der handlet i strid med lovens § 23, stk. 1, upåagtet om indehaver HH måtte have givet de af de indklagede anførte oplysninger til klagerne. Herudover finder nævnet, at de indklagede også har handlet i strid med lovens § 23, ved at have til hensigt at fortsætte som repræsentant for klagerne, selvom der ikke var opnået enighed mellem klagerne og indehaver HH om overdragelse af ejendommen. Nævnet lægger herved særlig vægt på indklagedes egen udlægning af, hvilke oplysninger, der blev givet på mødet den 17. februar 2020, samt den omstændighed, at indehaver HH i mail til klagerne af 19. februar 2020 anførte at ville; *"fortsætte salgsarbejdet som nu"*.

Som ansvarlig ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler FF ansvaret for overtrædelsen af lovens § 23. Det af indklagede anførte om FFs rolle i sagen kan ikke føre til et andet resultat, idet en ansvarlig ejendomsmægler bærer ansvaret for en medhjælperes handlinger og eller undladelser.

Det følger endvidere direkte af ordlyden i bestemmelsen samt af lovbemærkningerne til § 23, at det er ejendomsformidlingsvirksomheden, der har ansvaret for at opsigelsen af formidlingsaftalen sker korrekt. Da Indehaver HH desuden er indehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, finder nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden GG ApS, har et medansvar for overtrædelsen af lovens § 23.

Rådgiver for både sælger og køber

Det følger af lovens § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Ifølge § 26, stk. 2, gælder stk. 1 for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Efter mødet den 17. februar 2020 stod det parterne klart, at indehaver HH ønskede at erhverve klagernes ejendom. Ikke desto mindre fortsatte indklagede med at have ejendommen i opdrag og agerede derved, i et vist omfang, i en fortsat periode som klagernes rådgiver. Nævnet finder derved, at indklagede på dette tidspunkt var rådgiver for begge parter. På denne baggrund er lovens § 26 og god ejendomsmægleretik ligeledes overtrådt.

Sanktionsudmåling

Indklagede ejendomsmægler FF ifalder som den ansvarlige ejendomsmægler ansvaret for at lovens §§ 23, 24, 26, 31 og 38 er tilsidesat. Med de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmægleretik, finder nævnet at indklagede har forskyldt disciplinærstraf efter lovens § 53, stk. 1. Der er tale om flere alvorlige overtrædelser af god ejendomsmægleretik, hvor forpligtelsen som klagernes rådgiver og repræsentant groft er tilsidesat til fordel for indehaver HHs egne interesser. Overtrædelserne sanktioneres følgelig med en bøde, der passende kan fastsættes til 75.000 kr.

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ifalder et medansvar for overtrædelserne af lovens §§ 23, 26 og 31, og pålægges herefter ligeledes en bøde, som passende kan fastsættes til 150.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over indehaver HH afvises, jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler, FF, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, GG ApS (GG ApS) (CVR-nr. ...), pålægges en bøde på 150.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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