

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 604 – 21/10198

AA
mod
ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 8. september 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have skabt en auktionslignende tilstand og oplyst om størrelse på øvrige bud, ved ikke at have udarbejdet en budjournal eller tilsendt klager en tilbudsblanket, ved at forholde sig passiv, da sælger ikke ville overdrage ejendommen i overensstemmelse med købsaftalen, ved at forholde sig passiv, da sælgers datter fjernede al indbo af værdi, og ved ikke at oplyse, at den motorcykel som befandt sig i ejendommens carport ikke medfulgte handlen.

Sagens omstændigheder:

Ejendommen [adresse 1], [by 1] var udbudt til salg hos ejendomsformidlingsvirksomheden CC. Det følger af sagen, at ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 1.400.000 kr. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 5. oktober 2020 modtog indklagede et bud på 1.600.000 kr. fra en anden potentiel køber en klager.

Den 6. oktober 2020 modtog indklagede et bud på 1.410.000 kr. fra en anden potentiel køber en klager.

Herudover har indklagede fremlagt en udskrift af sin kalender, som indeholder fire forskellige bud på ejendommen, og en kalenderudskrift, som viser, at der i alt var booket ni fremvisningen af ejendommen.

Den 9. oktober 2020 blev købsaftalen over ejendommen indgået. Kontantprisen aftaltes til 1.750.000 kr. med overtagelse den 1. april 2021.

Af købsaftalens punkt 2 fremgår bl.a.:

”(…)

Det er aftalt mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen når sælger er flyttet på plejehjem. Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne, samt forsikringsudgifter fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Købers adgang er dog betinget af, at de i købsaftalens standardvilkår afsnit 2 anførte bestemmelser er opfyldt.”

Af købsaftalens punkt 11 fremgår bl.a.:

”(…)

Løsøre

Det er aftalt, at sælger tager de ejendele med, som han ønsker, alt andet må efterlades og køber står for oprydningen.”

Den 28. december 2020 sendte indklagede en mail til sælgers datter:

”Vedhæftet er købsaftalen. DD [sælger] og køber aftalte, at han kunne flytte på plejehjem og tage det med han havde brug for, så ville hun gerne overtage resten mod, at hun kunne få dispositionsret tidligere. Køber overtager risikoen og skal sørge for forsikringer, fra den dag hun får nøglen og dispositionsret over huset. Det lød ikke til på DD, at I skulle stå med oprydningen, hvorfor køber tilbød det mod tidligere dispositionsret. Vi satte overtagelsen til 1/4-2021, da vi ikke vist hvornår der ville være en plejehjemsplads.”

Samme dag sendte klagers datter en mail til indklagede med klager c.c.:

”Det er korrekt at køber (AA) kan overtage huset før 1/4-21, mod at hun overtager med efterladte effekter. Jeg har lovet min far (som lider af demens) at jeg hjælper ham og dermed står for overdragelse af nøgle og aflæsning af målere m.m. Men som jeg talte med dig om før jul, bliver det sandsynligvis først omkring februar, da min far skal have tid til at komme på plads i sin plejebolig og finde ud af, hvad han savner/ mangler fra huset. Han har endnu ikke fået alle sine ting pakket ud, så vi kan desværre ikke komme en dato nærmere på nuværende tidspunkt. Men jeg skal nok kontakte dig senest en uge før mulig overdragelse. AA har ønsket at komme ind i huset for at tage mål sammen med nogle håndværkere allerede i starten af januar. Min far ønsker dog ikke at give adgang til huset før overdragelsen, hvilket min søster og jeg bakker op om, af hensyn til hans tilbageværende ejendele.”

Samme dag svarede klager:

”Vil det sige at du ikke vil mødes med mig der ude i første uge af det nye år (evt onsdag) som vi talte om?”

Senere samme dag svarede sælgers datter:

”Det er korrekt forstået. Du får først adgang til huset, ved overdragelsen af nøgle.”

Den 30. december 2020 sendte indklagede en mail til sælgers datter og klager:

"Jeg kan godt være behjælpelig med en fremvisning for køber og håndværker, hvis det kan aflaste jer. Kan forstå de gerne vil have nogle opmålinger. Ved ikke om naboen stadig har en nøgle."

Samme dag svarede sælgers datter:

"Tak for tilbuddet. Det er ikke et spørgsmål om aflastning. Blot at min far ikke ønsker fremmede i huset, så længe han har sine ting der. Som nævnt forventer vi at overdragelsen kan ske ultimo januar eller primo februar."

Den 18. januar 2021 sendte klagers advokat et brev til indklagede:

"Det følger af købsaftalens afsnit 2, at min klient får dispositionsret over ejendommen, "... når sælger er flyttet på plejehjem."

Det ligger fast, at sælger flyttede på plejehjem kort før jul 2020.

Siden har sælger ønsket at fravige parternes umisforståelige aftale om tidligere dispositionsret for at få lidt ekstra tid i huset at hente effekter af affektionsværdi for sælger og hans døtre.

Min klient har hidtil affundet sig med sælgers ønske, men nu er hendes tålmodighed sluppet op. Har min klient ikke senest onsdag den 20. januar 2021 kl. 17.00 fået nøglen til huset, må din klient forvente, at handlen hæves."

Den 27. januar 2021 sendte klagers advokat et brev til indklagede:

"Jeg har modtaget din e-mail af lørdag den 23. januar 2021.

Købsaftalens afsnit 2 har følgende ordlyd formuleret af dig:

"Det er aftalt mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen når sælger er flyttet på plejehjem."

Sælger flyttede på plejehjem medio december 2020, og da aftalen ikke er til at misforstå, skulle min klient da have haft nøglen til huset.

Sælgers ønskede imidlertid at disponere over hus og indbo lidt længere, og af respekt for sælgers situation stillede min klient sig imødekommende overfor hans tilbagevendende ønsker. Som tiden gik, fik min klient nok af sælgers henvendelser, der i stadig højere grad fremtrådte som instrukser snarere end som anmodninger.

Ved brev af mandag 18. januar 2021 meddelte jeg dig derfor, at huset senest onsdag den 20. januar 2021 skulle stilles til min klients rådighed, idet sælger i modsat fald måtte forvente handlen hævet på grund af misligholdelse.

I besvarelse af mit brev lod du mig ved e-mail af 18. januar 2021 forstå, at sælger

"...skal i huset i morgen [tirsdag den 19. januar 2021] for en sidste gennemgang. Jeg får besked senest onsdag formiddag, om udfaldet af dette besøg altså om der er mere sælger skal have med på plejehjem, eller om det kan overdrages. Er der mere han skal have med kan overdragelsen hedde 29. januar 2021."

Desuagtet fik min klient først torsdag den 21. januar 2021 nøglen, og med den stillede sælger huset og de få tilbageværende løsøregenstande til min klients rådighed.

Det er ikke aftalt, at "...sælger har til fredag den 29. januar 2021, til at hente ejendele, hvis han mangler noget. Løsørene i huset er sælgers indtil fredag den 29. januar 2021 hvorefter køber kan og må disponere over dem."

I betragtning af den triste udvikling, handlen har taget, har min klient endegyldigt mistet tålmodigheden med sælger. Anmodninger om udlevering og/eller afhentning af denne eller hin ejendel, herunder den omtalte motorcykel, vil ikke blive besvaret af hverken hende eller mig.

Jeg beder dig derfor en gang for alle informere sælger om, at skulle nogen som helst ønske løsøre fra hus eller udbygninger udleveret, må sådanne ønsker søges effektueret via retten eller den myndighed, den eller de pågældende nu engang måtte skønne relevant."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun købte ejendommen [adresse 1], 8462 Harlev i oktober 2020. Ejendommen var udbudt til 1.400.000 kr. Ved fremvisningen af ejendommen var sælger hjemme. Der stod flere i kø uden for huset da klager ankom og da klager efterfølgende fik fremvist garagen. Klager undrer sig over, at indklagede havde lagt to-tre aftaler oven i hinanden. Fremvisningen varede i alt 10 minutter og klager følte sig presset i situationen og bad derfor om en ny fremvisning.

Indklagede sagde til klager, at hvis ikke klager havde tænkt sig at byde mere end 1.500.000 kr. var der ikke behov for en ny fremvisning. Indklagede spurgte, hvor meget klager ville byde. Klager svarede, at hun tænkte 1.600.000 kr. for at komme over 1.500.000 kr. Det var klagers forståelse, at en anden potentiel køber havde budt 1.500.000 kr. Indklagedes svar var, at buddet skulle højere op, hvis klager gerne ville have ejendommen, samt at buddet skulle falde sammen dag pga. de mange interesserede købere. Klager bød herefter 1.700.000, hvortil indklagede gentog sig selv. Klager endte med at byde 1.750.000 kr. Et bud som indklagede noterede ned. Klager er efterfølgende blevet klar over, at en ejendomsmægler ikke må fremkalde auktionslignende tilstande. Klager mener, at indklagede gjorde netop dette i situationen. Indklagede pressede klager, som "hoppede lige i med begge ben". Indklagede har oplyst klager om øvrige potentielle køberes bud, hvilket er i strid med reglerne. Klager modtog aldrig en budjournal eller en tilbudsblanket. Endvidere blev klagers bud ikke afgivet skriftligt. Selvom klager hurtigt fortrød buddet, holdt hun ord.

Sælger af ejendommen var en ældre mand. Indklagede oplyste, at sælger skulle på plejehjem og ingen kontakt havde til sin familie. Det var derfor et krav, at man som køber skulle acceptere, at alt hvad sælger ikke kunne have med på plejehjemmet, skulle overtages sammen med ejendommen. Klager overvejede det, men endte med at indvilge, da der var ca. 50 malerier og 20 lamper i stuen alene. Herudover også en skænk, en palisanderreol, en motorcykel, værktøj m.m. Ved begge fremvisninger stod en gammel Honda motorcykel i carporten bag et stakit. Klager tænkte, at den også måtte kunne sælges. Det var klagers antagelse, at sælger ikke kunne have alt det med sig, og at klager derfor kunne sælge noget af det. Der blev der i købsaftale indsat en klausul herom.

Sælger ønskede overtagelsesdag pr. 1. april 2021, hvilket var over et halvt år efter købsaftalen blev indgået. Klager var ikke umiddelbart indstillet herpå, men indklagede oplyste, at sælger helt sikkert kom på plejehjem inden, og at klager kunne få dispositionsret herefter. Klager indvilgede, og der blev derfor indsat en klausul i købsaftalen herom. Sælger kom på plejehjem i december. Pludselig dukkede der en datter til sælger op.

Datteren sagde, at hun havde fået fuldmagt og nu trådte i sælgers sted. Datteren sagde endvidere, at der kunne gå måneder førend klager kunne få adgang til ejendommen. Klager klagede over dette til indklagede, som spurgte datteren, om klager som minimum kunne få adgang til ejendommen med håndværkere. Dette blev afslået af sælgers datter. Indklagede valgte herefter ikke at gøre yderligere. Først efter at klagers advokat kom ind over og truede med at ophæve handlen, gik de meget modvilligt med til, at klager kunne overtage huset nogle dage efter. Klager har aldrig set fuldmagten til sælger datter. Klager er uforstående over, at indklagede har ladet en udenforstående overtage handlen og misligholde samtlige aftaler.

På dagen for nøgleoverdragelsen deltog indklagede ikke. I stedet deltog en af indklagedes kollegaer. Der havde været mange problemer med handlen, så klager ville gerne have haft, at indklagede deltog i nøgleoverdragelsen. Klager mødtes med indklagedes kollega ude ved ejendommen. Kollegaen var rystet, da klager ankom. Et vindue og en dør stod åben. Herudover var der lort på toiletbrættet, madresten på pander og tallerkener i køkkenet, piller og pornoblade i soveværelset, håndvasken var stoppet, hvor der stod vand i. Sælgers datter havde fjernet alle genstande af værdi. Resterne af tingene var smidt gulvet i stuen. Herudover havde en mand taget af værktøjet i garagen. Klager gik ikke og drømte om at blive rig. Men klager havde aldrig drømt om at komme ud til et hus, der var ryddet for alt af værdi og i den beskrevne stand. Indklagedes kollega tog billeder og sagde, at han ville "tage den" med indklagede, når han kom tilbage på kontoret. Klager har imidlertid aldrig hørt nærmere. Klager er klar over, at indklagede er sælgers repræsentant, men mener desuagtet, at indklagede ikke kan tillade at sælger misligholder aftalen så groft som det er tilfældet. Efter overtagelsen henvendte en mand sig og gjorde krav på motorcyklen. Klager har nu en verserende sag om motorcyklen. Indklagede har ikke oplyst, at motorcyklen ikke tilhørte sælger.

Indklagede har sat klager i dårlig situation. Klager har muligvis overbudt et spøgelse, og i hvert fald budt mere end klager egentlig var villig til, da indklagede pressede og brugte alle midler. Klager overtog ejendommen en måned senere end aftalt og er blevet snydt for ting af værdi, som skulle have medfulgt handlen. Herudover har klager ikke fået alle blanketter og journaler, og står i det hele taget tilbage med en følelse af, at indklagede har handlet i strid med sine forpligtelser og er sprunget over hvor gærdet er lavest og været ligeglad med, at klager blev snydt af sælger.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at hun i august 2020 var til et salgsvurderingsmøde hos sælger. Sælger fortalte, at han skulle på plejehjem og derfor gerne ville sælge huset. Indklagede beskriver sælger som en svækket mand. Indklagede spurgte, om sælger havde familie der kunne hjælpe. Dette afviste sælger. Sælger ønskede ikke, at salget skulle trække i langdrag og ville derfor have huset udbudt til en skarp pris. Efter nogle forsinkelser blev huset udbudt til salg den 2. oktober 2020.

Klager ringede første gang til indklagede dagen inden klagers første fremvisning. Klager ville gerne se ejendommen og sælge sin daværende ejendom, sådan at klager kunne købe en lejlighed til sin datter. Indklagede fortalte, at der allerede var flere fremvisninger den søndag. Klager sagde, at hun ikke behøvede lang tid. Det blev aftalt, at indklagede kunne presse klager ind mellem to andre fremvisninger til en 20 minutters fremvisning. Indklagede havde i alt 9 fremvisningen den dag. Det er korrekt, at de potentielle købere nærmest stod på nakken af hinanden, og at indklagede modtog flere

bud. Alle interesserede fik mulighed for at byde og alle bud blev fremlagt for sælger. Der var ingen budrunde, og derfor blev der ikke udarbejdet en budjournal.

Indklagede oplyste alle potentielle købere, at det ikke kun er prisen der var det vigtige for sælger, men også overtagelse og tilbud om, at han kan lade det stå, som han ikke kan have med på plejehjem kan have indflydelse. Det har aldrig været et krav, at en køber skulle overtage sælgers ejendele. Men at det var en mulighed at gøre sit bud mere attraktiv ved at tilbyde, at sælger kunne tage hvad han ønskede med sig og lade resten stå.

Klager kom med et bud over udbudsprisen, tilbød lang overtagelse og at hun ville stå for oprydningen. Indklagede afviser, at have oplyst om størrelse op andres bud eller sagt hvad klager skulle byde for ejendommen.

Købsaftalen som en standardaftale fra Dansk Ejendomsmæglerforening med rådgiverforbehold og fortrydelsesret. Klager har derfor haft fin mulighed for at fortryde sit bud og handlen. Klager var klar over, at der var kommet flere bud. Så havde klager fortrudt, ville indklagede kunne have udarbejdet en købsaftale til en anden køber, som ville have stillet sælger i en sammenlignelig handel. Klager har i købsaftalen skrevet under på, at sælger kunne medtage de ejendele han ønskede. Klager er aldrig blev stillet i udsigt, at sælger ikke ville have noget med værdi. Tværtimod har sælger oplyst, han ikke kunne leve uden sin koglelampe og sine malerier. Der er derfor ikke tale om misligholdelse, da hverken sælger eller indklagede har aftalt med klager, at ejendommen ville blive leveret rengjort eller at der ville blive efterladt værdifuldt indbo.

I december 2020 kontaktede sælger indklagede. Sælger havde fået plejehjemsplads. Sælger kendte ingen flyttemænd og spurgte om indklagede kunne være behjælpelig. Indklagede googlede sig frem til et par stykker, som indklagede kontaktede. Indklagede ringede tilbage med to telefonnumre til sælger, som glad fortalte, at hans døtre pakkede for ham. Dette var første gang at indklagede hørte om døtrene. Overtagelsen blev aftale til den 1. april 2021. Klager ville få dispositionsret når sælger var flyttet på plejehjem. Dette foregik hen over julen. Hvor lang tid man skal bruge på at flytte er individuelt, men døtrene ville gerne sikre, at der ikke var noget i huset, som sælger ville komme til at mangle på plejehjemmet. Indklagede har aldrig modtaget en fuldmagt for at en datter må hjælpe sin far med at flytte på plejehjem. Indklagede mener ikke, at klager kan påstå, at overtage huset en måned for sent. Klagers bud indeholdt at overtage sælgers ejendele og ved besigtigelsen fornemmer man tydeligt, der var meget, hvorfor en omkostning til bortskaffelse måtte forventes. Klager pressede på for at få huset overdraget, hvilket ikke gav familien mulighed for at rydde huset mere end det blev.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvis bemærkes, at det falder uden for Disciplinærnævnets kompetence at tage stilling til forhold mellem sælger og køber, herunder bl.a. misligholdelse af købsaftalen. Tvister mellem sælger og køber kan anlægges ved domstolene som et civilt søgsmål.

Disciplinærnævnet kan kun tage stilling til, om indklagede har handlet i strid med de forpligtelser, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., lovens forskrifter og god ejendomsmægleretik. Hertil bemærkes, at ejendomsmægleren alene er sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår sælger ønsker. Ejendomsmægleren må endvidere ikke på nogen måde agere rådgiver for køber, da det ville være en overtrædelse af

forbuddet mod at repræsentere både sælger og køber jf. § 26, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Dispositionsret og indbo

Nævnet lægger til grund, at det af klausulen om indbo i købsaftalens punkt 11 fremgår det, at aftalen om efterladte effekter alene angår de effekter som sælger måtte efterlade og således ikke specifikke genstande.

Ejendomsmægleren har som sælgers rådgiver og som formidleren af ejendommen ingen mulighed for at sikre, at sælger ikke misligholder købsaftalen. Ejendomsmægleren er alene forpligtet til at rådgive sælger om konsekvenserne ved misligholdelse. Det bemærkes, at det ikke er undergivet nævnets kompetence, at tage stilling til, hvorvidt købsaftalen er misligholdt af sælger.

Da de dele af klagen som vedrører, hvornår klager fik dispositionsret over ejendommen og ejendommens indbo omhandler relationen mellem sælger og køber, og derved ikke er undergivet nævnets kompetence. Nævnet finder det ikke dokumenteret, at indklagede har stillet klager i udsigt at kunne overtage værdifuldt indbo.

Indklagede har således ikke i relation til disse forhold handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Manglende budjournal og tilbudsblanket

Der følger ingen krav om udarbejdelse af budjournal og tilbudsblanket af lov om formidling af fast ejendom. En budjournal og en tilbudsblanket skal alene udarbejdes, ved en ejendom udbydes i såkaldt licitation (budrunde). Reglerne for licitation er nærmere beskrevet i budbekendtgørelsen (nr. 321, af 29. marts 2007). Det står en sælger frit at vælge, hvorvidt reglerne for licitation skal anvendes på det pågældende boligsalg. Nævnet lægger til grund, at ejendommen i nærværende sag ikke har været udbudt i licitation, hvorfor at indklagede ikke var forpligtet til at udarbejde en budjournal eller en tilbudsblanket. Indklagede frifindes derfor for dette forhold.

Auktionslignende tilstand og størrelse på øvrige bud

En ejendomsmægler må ikke tilrettelægge et salg af ejendom efter auktionslignende former. Dette gælder både ejendomme udbudt i licitation og ejendommen som udbydes uden for licitationsreglerne. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at indklagede har tilrettelagt salget af ejendommen efter auktionslignende former, eller i øvrigt skabt auktionslignende tilstande. Nævnet har herved lagt vægt på, at indklagede har fremlagt dokumentation for, at der er modtaget flere særskilte bud, og at klager ikke tilsvarende fremlagt dokumentation for, at indklagede skulle have skabt auktionslignende tilstande. Herudover findes det ikke dokumenteret, at indklagede skulle have oplyst klager om størrelsen eller vilkårene for de øvrige køberes bud. Indklagede frifindes derfor for disse forhold.

Indklagede findes således ikke at have handlet i strid med sine forpligtelser og frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, 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