

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 612 – 21/11517

AA
mod
BB
og
CC (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 11. oktober 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have spurgt klager om, hvorvidt en større del af de deponerede midler kunne frigives tidligere, end hvad der var aftalt i købsaftalen, og før at de nævnte vilkår i købsaftalen var opfyldt, samt ved at indklagede satte klagers nabo på som cc-modtager på en mail uden klagers accept.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, havde grunden beliggende [adresse 1], [by 1], til salg.

Klager er køber af grunden.

Det fremgår af salgsopstillingen, at BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Den 9. juli 2020 underskrev parterne købsaftalen vedrørende grunden til en købspris på 645.000 kr.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik følgende:

”[...]

Sælger forstår etablering af vejanlæg og afholder udgifter forbundet hermed inkl udgifter til tilslutningsafgifter til el, vand og kloak. Såfremt arbejdet med vejanlæg ikke er fuldtud afsluttet pr overtagelsesdagen og tilslutningsafgifter ikke er betalt ligeledes pr overtagelsesdagen, er køber berettiget til at tilbageholde kr. 400.000,- af den deponerede købesum.

[...]”

Den 15. september 2021 skrev den ansvarlige ejendomsmægler til klager:

”Hej AA

DD har fået bekræftelsen på at det sidste el er lavet vedr tilslutnings – så vi laver skødet klar, med officiel overtagelse 1/10.”

Samme dag svarede klager:

”Hej BB

Tak for update. Kunne jeg ikke modtage noget dokumentation for at tilslutningsafgifter til el, vand og kloakafgift er afholdt – og dermed arbejdets udførelse?

Er der sat skelpæle?”

Den 21. september 2021 skrev den ansvarlige ejendomsmægler til klager:

”Hej AA

*Se vedhæftet billeder – der er indført på grunden og er skel er markeret.
DD betaler i når han har lavet lidt flere grundene, men han hæfter og det virker nu”*

Den 27. september 2021 svarede klager:

”Hej BB

Jeg skal nok underskrive skødet.

Jvf købsaftalen skal der dog ske tilbageholdes af de deponerede midler indtil alle forbeholdene er opfyldt. Dele af de deponerede midler kan frigives når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende anmærkninger, medens resten kr. 400.000,- først kan frigives når alle forbeholdene er opfyldt.

Hertil svarede den indklagede ejendomsmægler den 28. september 2021:

”Hej AA

Da det kun er vejen som mangler, tænker at 400.000kr er lige i overkanten – tænker det kunne tilbageholdes 100.000kr indtil DD er færdig med vejen...?”

Klager svarede samme dag:

”Hej BB

NEJ! Vi holder os til den indgåede aftale herom jvf købsaftalen. Det sagt, så synes jeg at det er underligt, at du som repræsentant for CC vil forsøge at presse en frigivelse af deponerede midler igennem INDEN at alle vilkårene er opfyldt!!!
[....]"

Efterfølgende havde parterne en telefonisk samtale.

Den 10. december 2021 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager:

"Hej AA

Har modtaget følgende fra din nabo på [adresse 1] – må jeg oplyse ham hvem du er eller?
[...]"

Den 11. januar 2022 rykkede indklagede ejendomsmægler for svar på mailen og skrev følgende:

"Hej AA

Har ikke hørt fra dig vedr nedenstående, så du får lige oplysninger på naboen, så kan du kontakte ham hvis du ønsker det:
[...]"

I denne mail var klagers nabo sat på som cc-modtager, og senere samme dag skrev indklagede ejendomsmægler:

"Kom til at sætte EE cc på den mail jeg sendte til dig, det var en fejl...beklager."

Herefter indbragte klager sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler BB har tilsidesat god ejendomsmæglersskik ved at forsøge at presse klager til at frigive et større beløb af de deponerede midler tidligere, end aftalt i købsaftalen, og før at de nævnte vilkår i købsaftalen var opfyldt. Klager understøtter sin påstand med, at indklagede i sin mail af den 28. september 2021 blandt andet skrev: *"Da det kun er vejen som mangler...[...]"*. Klager har anført, at det ses som udtryk for, at vilkårene om tilslutningsafgifterne er opfyldt, og at det dermed kun var anlæggelse af vejen, som manglede, før de deponerede midler kunne frigives. Klager har oplyst, at han herefter rettede henvendelse til forsyningsselskaberne og fik meddelelse om, at tilslutningsafgifterne endnu ikke var betalt. Klager har hertil anført, at det derfor kunne have bragt ham i en penibel situation, hvis han tog indklagedes ord for gode vare og accepterede at frigive et større beløb af de deponerede midler tidligere end aftalt.

Klager har herudover anført, at det er i strid med god markedsføringsskik, at indklagede satte klagers nabo cc på en mail uden klagers accept.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler, BB, har bl.a. anført, at han forhørte sig hos klager om muligheden for at frigøre yderligere af det deponerede beløb i forhold til det, som var aftalt i købsaftalen, idet en stor del af arbejdet var lavet, og for at der kunne spares negativ rente. Han respekterede herefter klagers afvisning af dette, og idet der ikke var enighed mellem køber og sælger om ændring af aftalen vedrørende de deponerede midler, var det den oprindelige aftale, som var gældende. Indklagede har afvist, at han ved sin mail har forsøgt at presse køber til at frigive et større beløb end aftalt i købsaftalen.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at klagers nabo ved en fejl kom på mailen af den 11. januar 2022 som cc-modtager, og at han forsøgte at tilbagekalde mailen, da han så det, men at det ikke lykkedes ham. Klagers nabo har ikke fået klagers oplysninger udleveret, idet han udelukkende kunne se klagers mailadresse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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. Ejendomsmægleren er dermed alene sælgerens repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at varetage sælgers interesser i forbindelse med ejendomshandlen.

Nævnet finder, at det på den baggrund konkret og i sig selv ikke udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler forhørte sig hos klager om muligheden for at frigive en større del af de deponerede midler før, at alle vilkårene herom i købsaftalen var opfyldt. Nævnet har herved lagt vægt på, at ejendomsmægleren ifølge lov om formidling af fast ejendom § 24, stk. 2 skal varetage sælgerens behov og interesser, og at det var i sælgers interesse at få frigivet en større del af de deponerede midler, eftersom en del af vilkårene herfor i købsaftalen allerede var opfyldt.

Nævnet finder det, ud fra den fremlagte mailkorrespondance, herudover ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har forsøgt at presse klager til at frigive en større del af de deponerede midler under forkerte forudsætninger ved i mail af den 28. september 2021 at angive, at det *”kun er vejen der mangler”*. Nævnet har herved lagt vægt på, at klager ikke har dokumenteret, at sælger ikke på tidspunktet for afsendelsen af mailen af den 28. september 2021 havde igangsat betaling af tilslutningsafgifterne til grunden.

Nævnet finder, at det er en fejl, at indklagede ejendomsmægler satte klagers nabo på som cc-modtager af mailen af den 11. januar 2022. Det er imidlertid ikke en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet har lagt vægt på, at indklagede ejendomsmægler har tilkendegivet, at der var tale om en fejl, at han forsøgte at tilbagekalde mailen, og at det i øvrigt ikke ses godtgjort, at der er videregivet andre oplysninger om klager.

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

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 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