

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 615 – 21/11880

AA
mod
BB
og
CC (CVR-nr. ...)
og
DD
Alle repræsenteret ved EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. 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 2. Endvidere er DD, partner i CC indbragt, da han ifølge køber har fremstået som købers repræsentant.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 26, og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med salg af klagers ejendom ved at, indgå en ameta-aftale (kollegial aftale) og ved ifølge klager at have repræsenteret både køber og sælger.

De indklagede har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder:

Det fremgår af sagen, at indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v. for perioden 5. maj 2020 og 6 måneder frem. Klagers ejendom blev ikke solgt inden for formidlingsperioden, og klager valgte ikke at forlænge formidlingsaftalen med CC. Klager indgik herefter en formidlingsaftale med FF.

Efter formidlingsaftalens udløb blev indklagede kontaktet af en interesseret køber. Indklagede kontaktede herefter klager via e-mail:

"Hej GG

Jeg vil høre om det går godt med salget? Ellers er I altid velkommen tilbage, da det holdt fra [by 1] nu har fået solgt og de vil gerne gå videre med jeres.

I er formentlig stadig bundet til FF, men lad mig endelig høre.

Venlig hilsen

BB”

Køber havde tidligere set ejendommen, da den var til salg hos indklagede. Indklagede og FF indgik herefter en kollegial aftale om, at såfremt ejendommen blev solgt til den af indklagede anviste køber, skulle indklagede have 25 % af honoraret og markedsføringsudgifterne. Indklagede videregav købers bud til FF.

Køberne blev ifølge købsaftalen repræsenteret ved HH.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at han indgik en formidlingsaftale på seks måneder med indklagede, at ejendommen ikke blev solgt inden for de seks måneder, og at aftalen ikke blev forlænget efter formidlingsperiodens udløb. Klager indgik herefter en formidlingsaftale med FF. Indklagede kontaktede klager den 21. juni 2021 og oplyste, at indklagede havde en interesseret køber. Klager har anført, at det var hans opfattelse, at indklagede prøvede at få klager tilbage som kunde, men at klager følte sig bundet af en loyalitet til FF. Klager kontaktede herefter FF og oplyste om henvendelsen. Klager har oplyst, at de to mæglervirksomheder herefter indgik en kollegial aftale i henhold til de kollegiale regler i Dansk Ejendomsmæglerforening. Klager har videre anført, at han på daværende tidspunkt ikke forholdt sig nærmere til indholdet af aftalen mellem de to mæglervirksomheder.

Klager har oplyst, at han under de indledende forhandlinger blev forundret, da indklagede for ham fremstod som købermægler. Klager har anført, at indklagede meget entydigt forhandler på de interesserede købers vegne, at indklagede derved har haft en dobbelt rolle og som følge deraf har optrådt uetisk. Endvidere har han anført, at indklagede har udnyttet fortrolig viden i forhandlingsforløbet, som indklagede er kommet i besiddelse af i forbindelse med den tidligere formidlingsaftale mellem indklagede og klager, at de fortrolige oplysninger er videregivet til køber, at klagers position er kompromitteret, og at dette har givet køber en strategisk forhandlingsfordel. Indklagede har haft en dobbeltrolle – først som sælgerrådgiver for klager, og senere som køberrådgiver for køberne af ejendommen.

Indklagede

De indklagede har påstået frifindelse. Indklagede har bekræftet, at der har været en formidlingsaftale mellem klager og indklagede, og at det ikke lykkedes indklagede at sælge ejendommen i formidlingsperioden. Indklagede har oplyst, at indklagede efter formidlingsaftalens udløb modtog en henvendelse fra en interesseret køber, og at henvendelsen blev videreformidlet til klager.

På baggrund af ovenstående henvendelsen fra en interesseret køber, rettede indklagede henvendelse til FF. Der blev herefter indgået en ameta-aftale mellem ejendomsmæglerne. Indklagede har anført, at det blev gjort klar for køberne, at indklagede ikke kunne varetage deres interesser. Indklagede har endvidere anført, at de ikke har repræsenteret køber i forbindelse med salget, at indklagede ikke har modtaget honorar fra køberne, ligesom indklagede ikke har udvekslet nogle af de fra klager påstående informationer over for køber. Indklagede har gjort gældende, at de alene har fungeret som videreformidler af købers tilbud og ikke har fungeret som rådgiver over for køber.

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 Ejendomsmægler, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmægler 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 ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1, i den første formidlingsaftale. 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 fører 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.

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

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

Ad realiteten

Det følger af lovens § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttagende 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.

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.

Nævnet forstår klagen således, at den vedrører, hvorvidt mægler i henhold til den første formidlingsaftale for klagers ejendom har handlet i strid med god ejendomsmægler skik ved at have videreformidlet henvendelsen fra den interesserede køber til den ejendomsmægler, der havde overtaget opdraget og ved at indklagede fremstod som repræsentant for køber i forbindelse med handlen af klagers ejendom.

Efter sagens oplysninger lægger nævnet til grund for kendelsen, at indklagede alene har videreformidlet købers interesse til den mægler, som klager indgik anden formidlingsaftale med.

Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at der skulle være indgået en aftale mellem indklagede og køber, eller at indklagede er blevet honoreret af køber for formidling af ejendommen. Nævnet finder det samtidig ikke godtgjort, at indklagede har videregivet fortrolige oplysninger til køber.

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

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 ejendomsmægler skik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC et ansvar.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsmægler, BB frifindes.

CC (CVR-nr...) 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