

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 620 – 21/13127

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. november 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at ejendommen blev solgt til anden side, selvom klager havde tilkendegivet at ville købe ejendommen, herunder, at det ikke blev oplyst klager, at der var indkommet et modbud, og at klager ikke blev givet mulighed for at komme med et højere bud.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by1], udbudt til salg.

Klager var potentiel køber til ejendommen.

Klager fik udleveret en salgsoptilling, hvoraf det fremgik, at ejendommen var udbudt til en kontantpris på 2.298.000 kr.

Af salgsoptillingen fremgår det, at den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen var CC, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 14. november 2021 blev ejendommen fremvist for klager af indklagede ejendomsmægler BB.

Den 17. november 2021 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler med bud:

*”Efter at have talt med banken i går og nærlæst tilstand- og elrapporten er vi nu kommet frem til, at vi vil gerne give et **bud på 2.150.000 kr.***

Vi kan se, at et af de andre tilsvarende huse – som vi tidligere har kigget på – [adresse 2] blev solgt for 1.950.000 kr. i maj. Når vi sammenligner husenes stand, synes vi at ovenstående pris er et godt bud. Blandt andet fordi taget er i en kritisk tilstand, og der er adskillige elinstallationer, som skal udbedres.

Men du må meget gerne bringe vores bud videre til sælger.”

Den 18. november 2021 forhøjede klager sit bud på ejendommen til 2.165.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler ringede senere samme dag til klager og oplyste, at sælger havde besluttet at sælge ejendommen til anden køber.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun ikke oplyste, at hendes bud afgivet den 18. november 2021 pålydende 2.165.000 kr. skulle anses som endeligt, og at hun ikke blev orienteret om, at det var sidste chance for at afgive bud. Klager har oplyst, at indklagede ringede til hende lige før butikkens lukketid og orienterede om, at sælger havde besluttet at sælge ejendommen til en anden køber. Klager fik i forbindelse med telefonsamtalen ikke oplyst den endelige handelspris, ligesom hun ikke fik mulighed for at afgive yderligere bud. Klagers kæreste ringede senere til indklagede og afgav et bud på 2.200.000 kr. Indklagede videregav buddet til sælger, som afviste buddet. Klager kontaktede herefter selv sælger, der fastholdt salget til anden køber. Klager har anført, at sælger under telefonsamtalen oplyste, at det accepterede bud fra anden køber var 2.175.000 kr. Herefter forsøgte klager, sammen med sin kæreste, at få fat på indklagede uden for butikkens åbningstid. Samme aften sendte klagers kæreste en sms til sælger og bad sælger om at åbne op for en ny budrunde. Klager ringede den 19. november 2021 til indklagede og klagede over forløbet.

Indklagede

Indklagede CC har på vegne af ejendomsformidlingsvirksomheden DD, ejendomsmægler BB og sig selv anført, at der var tre interesserede købere af ejendommen, og at alle bud blev præsenteret for sælger. De indklagede har endvidere anført, at køber af ejendommen ikke er favoriseret over klager, at indklagede spurgte ind til, om klagers bud pålydende 2.165.000 kr. skulle anses som endeligt, og at DD loyalt har søgt at varetage sælgers interesse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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. Af punkt 3.4 i de almindelige bemærkninger til loven (s. 12, Folketingstidende 2013-

2014, A, L137 som fremsat) fremgår det, at ejendomsmægleren er sælgers mand og at ejendomsmægleren skal varetage sælgers interesser. Lovgiver har således fastslået, at ejendomsmægleren er sælgers mand og skal derved ikke skal drage omsorg for eller rådgive køber. Ejendomsmægleren har dog pligt til at oplyse køber om relevante retlige og fysiske forhold ved ejendommen samt øvrige forhold, der er relevant for handlen.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

En ejendomsmægler har i almindelighed ikke pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til en ejendom, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen, samt herunder kontakte potentielle købere med opfordring om, at fremkomme med et højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave, at sørge for at sælger får solgt sin ejendom, på de vilkår sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave, at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Det er samtidigt alene sælger der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side. Endvidere finder nævnet, at det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke oplyste klager om det højere bud, givet af køber af ejendommen, ligesom det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at klager ikke fik givet mulighed for at afgive et højere bud, efter at være blevet meddelt, at ejendommen var solgt til køber. Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmæglere BB og CC.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden, DD.

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, hvorfor DD frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD (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