

Den 4. oktober 2022 har Disciplinærnævnet
for Ejendomsmæglere

i sag 623 - 21/13631

Klagerne AA og BB

Mod

Ejendomsmægler CC

Og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)

Begge repræsenteret af EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 30. november 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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, 25, 45 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videreformidlet klagerens bud på boligen til sælger, og at lov om bekendtgørelse af budrunde dermed ikke er overholdt, ved ikke at have givet en rimelig tidsfrist til at gennemgå relevante dokumenter vedrørende ejendommen, forinden buddet skulle være afgivet, og ved ikke at have fået mulighed for at genbesøge boligen med egen byggesagkyndig.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1], til salg for 3.495.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler, CC, var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klagerne fik fremvist ejendommen den 17. november 2021.

Klagerne afgav efterfølgende den samme dag et bud på ejendommen på 3.625.000 kr., idet klagerne i en SMS til ejendomsmægleren skrev:

*"Hej FF,
Tak for fremvisningen på [adresse 1]. Vores bud er 3.625.000 kr. Overtagelse når det passer sælger (Vi er fleksible).
VH AA"*

Hertil svarede ejendomsmægleren:

*"Hej AA,
Tusind tak for din besked.
Du hører tilbage fra mig i morgen formiddag, når vi har præsenteret budene for sælger. [..]"*

Indklagede sendte følgende mail til klagerne om aftenen den 17. november 2021:

*"Kære AA,

Der ligger nu dokumenter klar til gennemlæsning på [adresse 1] – TA-EP174. [....]"*

Den 18. november 2021 skrev indklagede følgende mail til klagerne:

*"Hej AA,
Nedenstående oplysninger bedes udfyldt og sendt retur til brug for udarbejdelse af købsaftalen
[Adresse 1], [By 1]
Køber 1: [...]
Køber 2: [...]
Advokatfirma: [...]
Bank: [...]
Overtagelsesdato: [...] **Pris:**
[...]
Der vil blive taget forbehold for bankens og advokatens/rådgivers godkendelse af handlen i købsaftalen.
[...]"*

Ifølge indklagede trak klagerne herefter deres interesse i ejendommen tilbage, idet de meddelte indklagede, at processen var gået for hurtigt for dem.

Den 19. november 2021 sendte klagerne en SMS til ejendomsmægleren:

*"Hej FF
Er der indgået aftale mellem [red. den anden] køber og sælger på huset på [adresse 1]? Vh
AA"*

Ifølge klagerne havde parterne herefter en samtale, hvor klagerne oplyste, at de fortsat var interesserede i ejendommen, hvortil de fik oplyst, at de i så fald skulle indsende informationerne til købsaftalen.

Senere samme dag sendte klagerne en mail til ejendomsmægleren: "Hej

FF

Jeg sender som aftalt, informationer til købsaftalen. Jeg ser frem, til at høre fra dig. Venlig hilsen

AA"

Den 20. november 2021 svarede ejendomsmægleren:

"Hej AA,

Jeg ville lige vende tilbage til jer, når jeg havde noget nyt. Jeg må desværre meddele, at købsaftalen på budet fra de andre købere er underskrevet af begge parter.

Jeg beklager rigtig meget, men I fik muligheden i onsdags, som I ikke valgte at bruge, hvorefter muligheden gik til de næste købere i rækken. [...]"

Samme dag svarede klagerne: "Hej

FF

Tak for svar og din indsats.

Det var i torsdags, hvor du informerede mig om at vi skulle underskrive samme dag. I torsdags havde vi ikke mulighed for at få fat på hverken bank eller advokat, som vi havde mulighed for i fredags. Jeg skrev først til dig fredag, da vi i processen havde behov for vejledning inden vi underskrev kontrakten. Det blev ikke givet for os som en mulighed. [...]"

Klagerne indbragte herefter sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de, forinden fremvisningen af boligen den 17. november 2021, af indklagede fik oplyst, at fristen for indgivelse af bud på ejendommen var samme dag, idet budene så ville blive præsenteret for sælger dagen efter, den 18. november 2021. Klagerne afgav den 17. november 2021 et bud på ejendommen på 3.625.000 kr. Ifølge klagerne efterspurgte de til fremvisningen af ejendommen at få udleveret ejendommens dokumenter, hvortil indklagede svarede, at de ville sende en mail, så dokumenterne kunne tilgås, men at det ikke var nødvendigt, at dokumenterne var tilgængelige, inden klagerne afgav deres bud. Klagerne har bekræftet, at de loggede på boligsystemet om aftenen den 17. november 2021, men de har samtidig gjort gældende, at de ikke kunne finde tilstandsrapporten, som først blev tilgængelig for dem dagen efter, den 18. november 2021.

Ifølge klagerne bekræftede indklagede den 18. november 2021, at klagerne havde afgivet det højeste bud på ejendommen, og at sælger ønskede at gå videre med klagernes bud på 3.625.000 kr.

Klagerne spurgte herefter ejendomsmægleren om muligheden for at få en byggesagkyndig ud og besigtige ejendommen en af de følgende dage, hvilket ejendomsmægleren oplyste ikke var muligt.

Klagerne oplyste herefter på ny den 19. november 2021 indklagede om, at de var interesserede i at købe huset, og de blev bedt om at indsende oplysningerne til udarbejdelse af købsaftalen hurtigst muligt, da ejendomsmægleren så herefter ville undersøge, om sælger allerede havde underskrevet købsaftalen med en anden interesseret køber.

Klagerne har bestridt, at de af indklagede har fået oplysning om muligheden for at få udarbejdet købsaftalen med forbehold for gennemgang af byggesagkyndig, ligesom de ikke er blevet opfordret til at kontakte egen advokat.

Klagerne har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at lov om bekendtgørelse af budrunde ikke er overholdt, idet buddene efter denne bekendtgørelse er bindende, og at deres første bud blev fremsat den 17. november 2021, ligesom klagerne er i tvivl om, hvorvidt alle indkomne bud er blevet forelagt sælger, at de ikke har fået mulighed for at gennemgå tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og øvrige dokumenter inden for en rimelig tidsfrist, forinden budet skulle afgives, og at de først den 19. november 2021 fik adgang til den byggetekniske rapport af ejendommen.

Indklagede

Indklagede har indledningsvist bestridt, at ejendommen har været udbudt i budrunde omfattet af budbekendtgørelsen, at klagerne skulle have været oplyst herom, eller at indklagede ved sin handling har givet udtryk herfor. Ifølge indklagede blev muligheden for at udbyde ejendommen i budrunde efter lov om bekendtgørelse af budrunde foreslået for sælger, hvilket dog blev afvist. Indklagede har hertil anført, at blot fordi der er meddelt en frist for afgivelse af bud, eller at der er flere interesserede købere, så finder budbekendtgørelsen ikke anvendelse. Indklagede har ligeledes bestridt, at klageres bud ikke har været videregivet til sælger.

Indklagede har bl.a. anført, at de den 15. november 2021 – forinden fremvisningen af boligen til klagerne – modtog et bud på ejendommen fra en anden interesseret køber. Denne anden købers første bud afslog sælger, men herefter vendte denne tilbage den 17. november med et bedre bud. Buddet var dog betinget af, at sælger aflyste et ellers planlagt åbent hus-arrangement søndag den 21. november. Ifølge indklagede var klagerne en af de tilmeldte til arrangementet. I stedet blev de interesserede købere, som allerede havde tilmeldt sig arrangementet, kontaktet, med henblik på at tilbyde disse en fremvisning af ejendommen samme dag, den 17. november 2021. Formålet hermed var ifølge indklagede at få afdækket, hvorvidt der var flere interesserede købere, som ønskede at byde på ejendommen, og om der kunne opnås en bedre pris og vilkår, end købstilbuddet af den 17. november 2021.

Ifølge indklagede blev klagerne under besigtigelsen oplyst om, at sælger allerede havde modtaget et købstilbud, som sælger var interesseret i, og at såfremt klagerne ønskede at byde på ejendommen, skulle budet modtages senere samme dag, så sælger dagen efter kunne tage stilling til indkomne bud. Klagerne fik under fremvisningen udleveret salgsopstillingen, og de fik samtidig oplyst, at der ville blive givet adgang til alle ejendommens dokumenter via indklagedes boligsystem senere samme aften. Indklagede har derfor bestridt, at ejendomsmægleren skulle have oplyst, at det ikke var nødvendigt, at klagerne fik adgang til ejendommens dokumenter.

Da indklagede anmodede klagerne om deres informationer til udarbejdelse af købsaftalen, oplyste klagerne, at de ikke ønskede at underskrive købsaftalen samme dag, idet de først ønskede at gennemgå ejendommen med en bygningssagkyndig den kommende weekend. Sælger ønskede dog ikke at afvente, at en byggesagkyndig gennemgik boligen, idet han var bekymret for, hvorvidt den anden interesserede køber i så fald ville miste interessen for ejendommen og springe fra. Ifølge indklagede vendte klagerne tilbage senere samme dag, hvor de oplyste, at processen var gået for hurtigt for dem, og at de ikke kunne træffe beslutning om, hvorvidt de ville købe ejendommen og underskrive købsaftalen. Ifølge indklagede blev klagerne her oplyst om, at ejendommen med stor sandsynlighed ville blive solgt til anden side.

Klagerne kontaktede herefter indklagede på ny den 19. november 2021 og oplyste, at de alligevel gerne ville underskrive købsaftalen. Sælger fik herefter forelagt buddet fra klagerne, men selv om buddet var 15.000 kr. højere, end buddet fra den anden interesserede køber, ønskede sælger ikke at underskrive en købsaftale med klagerne, idet han frygtede et problemfyldt forløb med dem. Ifølge indklagede underskrev sælger derfor købstilbuddet fra den anden interesserede køber den 20. november 2021, hvorefter indklagede orienterede klagerne om, at sælger havde tiltrådt et andet købstilbud.

Indklagede har dermed samlet set bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

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

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 indklagede ikke har været forpligtet til at udarbejde en tilbudsblanket med en fastsat rimelig frist for afgivelse af bud.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19, 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud. Nævnet finder det godtgjort, at indklagede har handlet i overensstemmelse hermed. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det er sælgers eget valg, hvilken køber, sælger vælger at indgå aftale med. Det kan således ikke lægges indklagede til last, at sælger valgte en anden køber end klagerne.

Ejendomsmægleren skal, jf. lov om formidling af fast ejendom § 24, stk. 2, først og fremmest varetage sælgerens behov og interesser. Nævnet finder det godt gjort, at indklagedes besked til klagerne om, at et eventuelt bud på ejendommen skulle være afgivet samme dag som fremvisningen fandt sted, var for at varetage sælgerens interesse, idet sælger havde en anden interesseret køber, og at en købsaftale med denne var nært forestående. Det samme gør sig gældende for indklagedes besked om, at sælgeren ikke ønskede at afvente, at klagerne fik gennemgået boligen med egen byggesagkyndig.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 45 skal ejendomsmægleren forud for indgåelse af en købsaftale oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, samt henvise køber til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning kan findes.

Ifølge klagerne loggede de på indklagedes boligsystem efter fremvisningen den 17. november 2021, hvor de kunne tilgå ejendommens dokumenter. Klagerne har dog anført, at tilstandsrapporten først blev tilgængelig for dem dagen efter, den 18. november 2021, hvilket indklagede har bestridt.

Nævnet lægger til grund, at indklagede henviste klagerne til informationsmaterialet vedrørende ejendommen i overensstemmelse med § 45 i lov om formidling af fast ejendom. Det ændrer ikke herved - såfremt det er korrekt, at tilstandsrapporten først blev tilgængelig for klagerne den 18. november 2021 - idet det fremgår af § 45 i lov om formidling af fast ejendom, at ejendomsmægleren blot *forud for indgåelse af en købsaftale*, skal have oplyst køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvilket i nærværende sag ses at være overholdt.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler ikke har overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25, 45 samt god ejendomsmæglerskik, og da der ikke er yderligere at kritisere indklagede for, frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Der er ligeledes klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det, at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. Det ses ikke at være tilfældet her. På den baggrund finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, frifindes, 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