

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 626 – 21/14123

AA mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 15. december 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB for 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 ikke at have oplyst om de reelle vilkår for formidlingsaftalen, idet parterne ifølge klager udelukkende aftalte, at indklagede skulle fremvise ejendommen til ét interesseret par, og ikke i øvrigt skulle igangsætte et egentligt salgsarbejde, at indklagede har kontaktet andre potentielle kunder i hendes køberkartotek uden aftale herom, og at indklagede har udarbejdet salgsopstilling uden at sende denne til klager.

Sagens omstændigheder:

Klager AA og ejendomsformidlingsvirksomheden CC indgik i oktober 2021 en formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [adresse 1], [by 1].

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

Indklagede havde tidligere haft klagers ejendom til salg, idet parterne den 15. oktober 2019 indgik en formidlingsaftale af seks måneders varighed om salg af ejendommen, og parterne indgik herefter den 27. april 2020 en ny formidlingsaftale af seks måneders varighed. Mens formidlingsaftalerne løb, modtog klager ingen købstilbud. Klager ønskede herefter at igangsætte en installation af jordvarme, og ejendommen blev derfor taget af markedet efter udløbet af den seneste formidlingsaftale.

Indklagede kontaktede klager telefonisk i april 2021, idet indklagede havde et par, som var interesseret i ejendommen. Parterne holdt herefter et møde på ejendommen, og efterfølgende fik klager tilsendt en formidlingsaftale, som klager underskrev den 15. oktober 2021.

Ejendommen blev fremvist til det interesserede par den 31. oktober 2021.

Ifølge indklagede var parret interesseret i ejendommen, og hun udbad sig derfor forskellige opdaterede oplysninger om ejendommen hos klager til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen.

Den 1. november 2021 skrev en ejendomsmægler, ansat hos indklagede, i en mail til klager:

”Kære AA

Til brug for salgsarbejdet, skal jeg høfligst udbede mig følgende dokumenter

- *Kvittering for service på Biokuben 2021*
- *Forsikrings kvittering på præmie 2021*
- *Skorstensattest/prøvningsattest*

Derudover vil jeg gerne bede om oplysninger på:

- *Hvilken I skiftet bank eller er det samme som sidst ? Herunder bankrådgiver og dennes mail.*
- *Har I skiftet el- selskab ? Hvis ja – til hvilket ?*
- *Brændeovn: Hvornår er den fra (alder – ikke installations år) ?*
Såfremt I måtte have spørgsmål til ovennævnte eller sagen i sin helhed, er I meget velkomne til at kontakte vores kontor herom. [...]”

Klager svarede hertil den 1. november 2021, at:

”Kære DD,

Lad os lige se, om det interesserede par overhovedet ønsker at købe, før vi går videre med alt dette.

Mvh

AA”

Parterne havde herefter flere telefoniske drøftelser om de potentielle køberes interesse i ejendommen.

Den 7. november 2021 skrev klagers hustru i en mail til indklagede:

”Kære BB,

Da vi ikke har hørt fra dig mht købsinteressen fra det par, der så på vores ejendom i søndags, ønsker vi at opsige formidlingsaftalen pr.dags dato.

Ærgerligt, men det var da et forsøg værd. Dbh,

AA”

Senere samme dag skrev indklagede:

”Kære AA

Det er da mega mærkeligt ???

Jeg fortalte Jer telefonisk at de var meget interesserede i at købe Jeres ejendom, og at de ville vende tilbage i løbet af en uges tid.

De har fået tilsendt alt muligt relevant materiale i de forløbne dage, incl. en salgsopstilling med de helt aktuelle tal, og det helt nye energimærke.

Jeg har også sendt info om Jeres ejendom til andre potentielle købere i vores kartotek. Hvad er baggrunden for at I vælger at opsige aftalen?

*De venligste hilsner
BB”*

Klagers hustru svarede hertil:

*”Kære BB,
Du sagde sidste søndag til mig, at parret ville vende tilbage til dig sidst på denne uge når de havde haft tid til at tale med banken, da de også stod foran en børsnøttering. Jeg bemærkede mig selvfølgelig også, at du nævnte, at parret havde sagt, at vores ejendom var dyr – og dyrere end de umiddelbart havde forestillet sig.*

Vi ventede derfor at høre fra dig i går – om ikke andet så med en status på parrets interesse.

Da du ikke ringede tolkede vi det på den måde, at interessen alligevel ikke havde været tilstede, hvorfor vi vælger at opsigte vores formidlingsaftale, den jo netop specifikt gik på det pågældende par.

Så der er bestemt ikke noget mærkeligt i vores reaktion blot en konsekvens.

*Mvh,
AA”*

Indklagede sendte en mail senere samme dag til klager:

*”Kære AA
Det er alt for tidligt at konkludere sådan omkring købernes seriøsitet. Jeg mener bestemt at de er seriøse, og at de kan købe. De skal ikke sælge først, og de har pengende.
Det er ulogisk at I pludselig opsigter nu, blot fordi de ikke er vendt tilbage med endelig besked denne søndag. Vi har jo talt sammen flere gange de forløbne dage omkring energimærke, overtagelse m.v. hvor du ikke har nævnt spor om at der skulle være en frist eller hastværk for Jer i forhold til en endelig afklaring – tværtimod.
Derfor tænker jeg at der må en anden baggrund for Jeres mail, og den pludselige beslutning.
De venligste hilsner
BB”*

Den 8. november 2021 skrev klagers hustru til indklagede:

*”[...]
Vores aftale er, at du skulle vise ejendommen til dette par. Det er derfor nyt for os, at der kunne være flere potentielle købere i dit kartotek. Dette har du ikke nævnt for os før. [...] Parret, der har set vores ejendom skal selvfølgelig have tid til at skaffe en bankgaranti. Vi ser frem til at høre fra dig i løbet af denne uge.[...]”*

Den 10. november 2021 skrev indklagede i en mail til klager: *”Kære
AA*

Jeg har nu fået det aktuelle pars foreløbige tilbagemelding. De vil gerne købe Jeres ejendom. Men de kan ikke gøre det lige nu. De har en børsnotering der skal ske om ca. en måned (ultimo dette år), og de skal på den anden side af det, før de kan gå videre. [...]"

Den 13. november 2021 skrev klager til indklagede:

"Kære BB,

Tak for mail. Det er svært at vide, hvordan vi skal tolke dit svar. [...]

Vor aftale var, at du skulle fremvise ejendommen til dette ene par. Som en formalitet skulle vi lave en formidlingsaftale. Da parret ikke kan afgive et bud, er der ingen grund til fortsat at have en formidlingsaftale. Da aftalen indebærer, at vi skal betale 50% salær, hvis vi opsiger aftalen indenfor 6 måneder, vil vi bede dig opsiges den. Den var lavet til en konkret fremvisning, og vi har ikke ønsket yderligere salgsarbejde. Mvh AA"

Indklagede svarede hertil:

"Kære AA

Det er IKKE korrekt det I skriver.

Aftalen er, at jeg i første omgang skulle forsøge at sælge ejendommen til personer i mit køberkartotek, uden at sætte den på internettet. I ville gerne undgå liggetid her i vintermånederne. Jeres ejendom skulle derfor kun på nettet igen, hvis vi senere i forløbet aftalte det.

Det er det vi aftalte på vores møde, det er det der står i aftalen, og det vi alle tre har skrevet under på.

Der er bestemt ikke aftalt, at formidlingsaftalen kun skal gælde for salg til en enkelt navngiven køber, eller at der skulle ligge en færdig bindende købsaftale inden 2 uger efter den første fremvisning. [...]

Vi har i øvrigt også udarbejdet salgsopstilling m.v. og sendt info ud til andre potentielt interesserede fra køberkartoteket, fuldstændig som aftalt. [...]"

Den 5. december 2021 skrev klager:

"Kære BB,

Vi vil hermed gerne formelt og endeligt opsiges vort samarbejde med dig. Vi er kede af, at det er gået som det er gået, og at vi har opfattet situationen så forskelligt. Vi har som nævnt i de tidligere mails på intet tidspunkt forestillet os, at du skulle gøre andet end at vise ejendommen frem til det ene interesserede par. Der er nu gået over en måned siden de så ejendommen, og de har ikke fremlagt et købstilbud.

Vi vil naturligvis gerne honorere dig for arbejdet ifm. fremvisning og opfølgning og vil tilbyde 15.000 kr. i honorar for dette arbejde.

Vi vil gerne bede dig bekræfte modtagelsen af denne mail og sende en faktura på beløbet. Mvh AA"

Herefter sendte indklagede den 6. december 2021 en opkrævning til klager på 85.830,50 kr., svarende til 50 % af det salær, som var aftalt i formidlingsaftalen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han havde ejendommen til salg ved indklagede ejendomsmægler i 12 måneder i 2019-2020. Dog modtog han ingen købstilbud i perioden, og derfor ønskede han at undersøge andre muligheder, såfremt han ville sætte ejendommen til salg igen.

Klager har oplyst, at han i efteråret 2021 blev kontaktet af indklagede, da hun havde et par, som var interesserede i ejendommen. Parterne mødtes, og de blev på mødet enige om, at indklagede kunne fremvise ejendommen til det ene interesserede par. Kort forinden fremvisningen fik klager pr. mail tilsendt en formidlingsaftale, og indklagede oplyste hertil, at det blot var en formalitet, da hun ikke måtte fremvise ejendommen, uden at der forelå en formidlingsaftale mellem parterne. Af denne grund underskrev klager formidlingsaftalen. Klager blev efter fremvisningen kontaktet af indklagede, som oplyste, at parret fortsat var meget interesserede, og at hun forventede en slutseddel inden for en uge.

Indklagede vendte herefter tilbage med oplysning om, at de interesserede købere først kunne gå videre med et muligt køb i slutningen af 2021 som følge af en forestående børsnotering. Efter denne meddelelse besluttede klager sig for at afbryde samarbejdet med indklagede, hvortil indklagede oplyste, at hun også havde kontaktet andre potentielle købere fra hendes køberkartotek, ligesom hun havde udarbejdet salgsmateriale. Klager var uforstående over for dette, idet parternes aftale kun lød på fremvisning af ejendommen til det ene interesserede par.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke har oplyst om de reelle vilkår for formidlingsaftalen, idet parterne udelukkende aftalte, at indklagede skulle fremvise ejendommen til det ene interesserede par, og ikke i øvrigt skulle igangsætte et egentligt salgsarbejde, at indklagede har kontaktet andre potentielle kunder i hendes køberkartotek uden aftale herom, og at indklagede har udarbejdet salgsopstilling uden at sende denne til klager.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at hun i forbindelse med indgåelsen af de tidligere formidlingsaftaler i 2019 og 2020 gennemgik aftalen detaljeret med klager, og at formidlingsaftalens vilkår er identiske i alle tre formidlingsaftaler, hvorfor klager må være fuldt indforstået med vilkårene for aftalen.

Parterne mødtes på ejendommen den 14. oktober 2021, hvor kun klagers hustru og indklagede ejendomsmægler var til stede. Klagers hustru gav på mødet udtryk for, at huset nu gerne snart skulle sælges. Dog ønskede hun ikke, at huset kom på internettet før i 2022, idet hun som en start blot ønskede, at indklagede ejendomsmægler skulle kontakte de kunder, som hun havde i sit køberkartotek. Senere samme dag sendte indklagede en mail til klager, hvor formidlingsaftalen var vedhæftet.

Indklagede tog herefter kontakt til kunderne i hendes køberkartotek, ligesom hun sendte information om ejendommen til den aktuelle kunde, som hun opfattede som en potentiel køber af ejendommen.

Indklagede indhentede fornyede dokumenter om ejendommen, herunder en ejendomsdatarapport, ejendomsskattebillet, m.v.

Efter fremvisningen af ejendommen den 31. oktober 2021 til det interesserede par, oplyste indklagede klager om, at parret var interesseret i ejendommen. Parret havde spørgsmål til afløbsforholdene på ejendommen, og indklagede indhentede disse oplysninger hos klager. Herefter havde parterne en samtale den 1. november 2021, hvor klager bad indklagede om at bestille et nyt energimærke.

Den 1. november 2021 rekvirerede indklagede opdaterede informationer fra kommunen om ejendommen til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen.

Den 2. november 2021 sendte indklagede en foreløbig salgsopstilling til de potentielle købere. Den 4. november 2021 modtog indklagede ejendommens energimærke, som blev videresendt til klager.

Herefter opsagde klager formidlingsaftalen den 7. november 2021.

Indklagede har anført, at det er hendes klare overbevisning, at klagerne var fuldt indforstået med, at der blev indgået en ny formidlingsaftale med alt, hvad dette indebærer: Udarbejdelse af ny salgsopstilling, indhentelse og opdatering af ejendommens oplysninger, ligesom klager var bekendt med aftalens vilkår, idet parterne både i 2019 og 2020 havde indgået lignende formidlingsaftaler. Indklagede har dermed bestridt, at der mellem parterne kun er indgået aftale om fremvisning til én kunde, hvilket i øvrigt heller ikke følger af den underskrevne formidlingsaftale.

Indklagede har bestridt det af klager anførte om, at der ikke har været kontakt mellem parterne fra fremvisningen den 31. oktober 2021 og til klagers opsigelse af formidlingsaftalen den 7. november 2021.

Indklagede har ligeledes bestridt det af klager anførte om, at der ikke har været udarbejdet en salgsopstilling. Indklagede har til sagen indsendt en salgsopstilling, der er dateret den 4. november 2021.

Indklagede har endelig anført, at hun ikke har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet hun har overholdt den indgåede formidlingsaftale og varetaget sælgers interesser.

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.

Nævnet bemærker, at klagen næppe var opstået, hvis indklagede havde gennemgået formidlingsaftalen med klagerne og der tydeligt fremhævet, at der var tale om en formidlingsaftale på almindelige vilkår, og indklagede i umiddelbar tilknytning til parternes møde havde fremsendt salgsopstillingen.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om, hvad parterne aftalte på mødet den 14. oktober 2021, herunder om der skulle indgås en formidlingsaftale på almindelige vilkår og om et egentligt salgsarbejde af ejendommen skulle igangsættes med indhentelse af opdaterede oplysninger om ejendommen, udarbejdelse af salgsopstilling, mv., eller om parterne udelukkende aftalte, at indklagede ejendomsmægler skulle fremvise ejendommen til det ene interesserede par. Nævnet kan som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Klagers oplysning om, at det udelukkende var aftalt, at den indklagede ejendomsmægler skulle fremvise ejendommen til det ene interesserede par, kan således ikke tillægges bevismæssig værdi.

Herefter og på baggrund af parternes skriftlige korrespondance finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at der til sagen er indsendt en formidlingsaftale på almindelige vilkår angående salg af ejendommen med en varighed på seks måneder, og at formidlingsaftalen er underskrevet af begge parter. Af denne grund kan det heller ikke bebrejdes indklagede, at hun har videreformidlet salget af ejendommen til hendes kunder i køberkartoteket, eller at hun har udarbejdet salgsopstilling for ejendommen, idet dette er almindelige led i en mæglers salgsarbejde.

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

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