

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 601 – 21/08850

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR-nr.)

afsagt sålydende

BESLUTNING

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 3. august 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med klagers salgsbestræbelser.

Sagens omstændigheder:

Klagers ejendom beliggende [Adresse 1], [By 1] blev ifølge [hjemmeside] udbudt til salg i september 2020 hos DD til en kontantudbudspris på 3.195.000 kr.

I medio 2021 modtog klager fra indklagede ejendomsmægler BB et kommissionsindbrud/nabobrev:

”Foråret står på spring som køberne!

*Vi kan se, at din bolig har været til salg i længere tid, og at den rette køber ikke er fundet endnu. Hvis du har brug for nye øjne på dit boligsalg, kommer vi meget gerne forbi til et uforpligtende besøg. Så får du nye idéer til, hvordan vi også kan hjælpe dig videre.
(...)”*

Klager har anført, at indklagede ca. 14 dage senere besigtigede ejendommen som repræsentant for en mulig køber. På vegne den mulige køber af gav indklagede et bud på ejendommen på 2.800.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har handlet bevist uærligt og uredeligt, og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagers ejendom er udbudt til salg hos DD. Klager har undret sig over en henvendelse fra en interesseret køber. Henvendelsen fra kunden skete til EE. Til EE fortæller kunden, at han igennem længere tid har holdt øje med ejendommen og nu gerne vil bese den. Til fremvisningen møder køber med sin kone og to voksne børn og indklagede BB. Det undrer klager, at BB på vegne af køber afgiver et bud på 2.800.000 kr., hvilket er ca. 400.000 under prisen. Det blev ikke angivet, hvorfor budet var så lavt. Da EE afviste budet, fik han af vide, at køberen ville vende tilbage. Da EE efterfølgende ringer igen, bliver det oplyst, at ”sælger må komme til fornuft”.

Cirka 14 dage forinden besigtigelsen har klager modtaget en flyer med klagers navn påtrykt, hvor CC tilbyder af sælge boligen. Klager reagerede ikke herpå og efterfølgende kom BB som repræsentant og besigtigede ejendommen.

Klager er uforstående overfor, at der blev givet en bud, som ikke var til forhandling. Det er efter klagers opfattelse ikke en redelig handle måde, at sende en flyer og så efterfølgende, når det ikke lykkedes at få klagers ejendom til salg, komme med et ågerbud. En god ejendomsmægler er en, der kender markedet og priserne. En sammenlignelig naboejendom blev solgt til 3.200.000 kr. Dog kan naboejendommen ikke udnyttes yderligere, da tagetagen er udnyttet. Klagers ejendom er derfor mere værd. Endvidere skal en god ejendomsmægler kunne forhandle og det har ikke været tilfældet her. Tilbuddet var et diktat, der bærer præg af åger. Herudover har indklagede til klagers ejendomsmægler spurgt, om der er styr på økonomien, da der er et udlæg på kr. 40.000 i ejendommen. Udlægget stammer fra en tvist, der stadig foregår, og ikke vedrører indklagede. Det er naturligt, når man er rådgiver for en køber, at tjekke tingbogen, men alle ejendomsmæglere ved, at man skal have handlen til at hænge sammen – ellers er der ingen salær, men man behøver ikke komme med frække bemærkninger, når man samtidig dumper prisen og ingen grund giver.

Endvidere skal en god ejendomsmægler være ærlig. Det er ikke tilfældigt, at den interesserede køber holdt øje med ejendommen og derefter tager indklagede ejendomsmægler med til en besigtigelse af ejendommen, hvor der 14 dage forinden har været fremsendt en personlig flyer til ejerne af den pågældende ejendom. Det er tydeligvis helt bevist uærlig og uredelige handle måde.

Det forhold, at klager har modtaget flyeren fra indklagede som led i en kampagne gør ingen forskel. Indklagede er indehaver af CC A/S, og derfor bekendt med hvem som modtager denne flyer. Specielt når den er personligt adresseret. Der har været lagt planer af indklagede og køber. Køber og indklagede har benyttet sig af sin viden om liggetid, klagers økonomi og alder til at fremkomme med en tilbud, der ikke var til forhandling, da begge parter på forhånd, har lagt en plan om åger.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at han ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det er korrekt at CC A/S har fremsendt kommissionsindbud/nabo brev til adressen [Adresse 1], [By 1]. Dette er udført som led i en forårskampagne og der er sendt ud til flere ejendomme. Fælles for disse ejendomme er en længere liggetid og dette udføres via databrev på abonnementsordning fra Boligmarkedet. Grunden til at dette system anvendes er for at sikre at markedsføringsloven samt dørsalgsloven overholdes. Indklagede er altid interesseret i at give et uforpligtende tilbud på salg af ejendomme også dem som har været udbudt i længere tid. Klager har ikke svaret på indklagedes henvendelse og indklagede har aldrig vurderet ejendommen.

Det er endvidere korrekt, at indklagede har besigtiget ejendommen med en mulig køber. Køberne havde bestilt en fremvisning via sælgers ejendomsmægler og herefter kontaktet indklagede da de ønskede at bruge indklagede som købermægler. Indklagede kender den mulige køber, da deres børn har gået i skole sammen og dette er også meddelt klagers ejendomsmægler inden fremvisningen.

Efter fremvisningen blev indklagede bedt om at kontakte klagers ejendomsmægler med et tilbud på ejendommen. Sælgers ejendomsmægler vender tilbage og meddeler at sælger ikke ønsker at acceptere tilbuddet. Da klager ikke ønskede at sælge til det fremlagte tilbud, ville køber ikke købe ejendommen. Køber meddelte, at såfremt klager alligevel skulle ønske at sælge, var klager velkommen til at vende tilbage. Dette blev viderebragt til klagers ejendomsmægler. Herefter skete der ikke mere. Indklagede har selvfølgelig som købermægler for køber spurgt ind til ejendommens dokumenter og herunder også tinglyst udlæg som fremgår af tingbogen.

Indklagede afviser at have handlet forkert i sagen. Han har alene optrådt som købermægler og klager var repræsenteret af egen ejendomsmægler. Det er ikke indklagede, som bestemmer hvad en køber ønsker at byde, og ej heller til hvilken pris en sælger skal sælge. Det er indklagedes pligt som køberrådgiver at bringe det bud videre som køber ønsker at betale for ejendommen uanset størrelsen på budet. Så er det op til sælger og sælgers ejendomsmægler at tage stilling til dette bud, det blev gjort med et pænt nej tak.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af § 8, stk. 1, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Nævnet kompetence er begrænset til at behandle klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, og stk. 2.

Lov om formidling af fast ejendom m.v. finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og 2. Formidling af køb (køberformidling) og anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand ved omsætning af fast ejendom (køberrådgivning) er ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og derved ikke omfattet af nævnets kompetence.

Lov om formidling af fast ejendom indeholder endvidere ikke regler om, hvorledes ejendomsformidlingsvirksomheder må rette tilbud til forbrugere. Reglerne herom reguleres bl.a. af markedsføringsloven. Det henhører ikke under Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence at tage stilling til, om de indklagede har overtrådt markedsføringslovens bestemmelser, idet tilsyn herom er underlagt Forbrugerombudsmanden.

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klagen over BBs ageren som rådgiver for den potentielle køber, da køberrådgivning som anført ovenfor, ikke er reguleret af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klager har gjort gældende, at indklagede har udnyttet sin viden om ejendommen til at rådgive den potentielle køber. Som sagen er oplyst, har indklagede aldrig været antaget som klagers ejendomsmægler eller i øvrigt været i dialog med klager om at få klagers ejendom i opdrag. Indklagede har alene kontaktet klager med en kommissionsindbrud, uden at dette førte til, der opstod en relation mellem klager og indklagede. Indklagede kan derfor ikke siges at have været – eller på anden måde optrådt som – klagers repræsentant, og har derfor ikke opnået en viden om ejendommen, der eventuelt ville kunne udgøre en overtrædelse af lovens forbud om at være repræsentant for både en køber og en sælger jf. lovens § 26, stk. 1.

Klagen i sin helhed vedrører således ikke forhold, der kan siges at udgøre eventuelle overtrædelser af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagen afvises herefter fra realitetsbehandling jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA over ejendomsmægler BB og CC A/S afvises jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagegebyret tilbagebetales.

Beslutningen 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