

Den 21. juni 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 652 – 22/13665

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden YY A/S

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. juli 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S 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 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have presset klager til at nedjustere udbudsprisen og til at acceptere en lang overtagelse, og ved at indklagede ikke oplyste klager om, at de havde en personlig relation til køber af lejligheden.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden beliggende [vej x], [by], til salg.

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

Klager var sælger af lejligheden.

Klager ønskede at sælge sin lejlighed, og hun havde i den forbindelse besøg af to lokale mæglere, Ejendomsformidlingsvirksomheden YY og Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S). Klager valgte i første omgang at indgå formidlingsaftale med Ejendomsformidlingsvirksomheden YY. I oktober 2021 blev klager kontaktet af indklagede ejendomsmægler BB, som ønskede at overtage salget af klagers lejlighed, og indklagede ejendomsmægler skrev i den forbindelse den 18. november 2021 følgende mail til klager:

*"Hej AA,
Må jeg mon snart få lov at hjælpe dig med salget?
Hilsen BB fra Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S"*

Hertil svarede klager den 30. november 2021:

"Hej BB

Jeg vil gerne høre hvad du kan tilbyde. Jeg har lige fået en hjemme arbejdsdag i morgen onsdag. Må jeg kigge forbi kl 16.15?

Kh AA"

Parterne holdt herefter et møde, og den 7. december 2021 underskrev klager formidlingsaftale med Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S med BB som den ansvarlige ejendomsmægler.

Da klager indgik formidlingsaftalen med Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S, blev prisen på lejligheden samtidig nedsat med 100.000 kr. til 1.995.000 kr.

Indklagede havde første fremvisning af lejligheden den 27. december 2021, og klager modtog efterfølgende besked fra indklagede om, at disse interesserede købere ønskede at afgive et bud på lejligheden. Indklagede fremlagde herefter et tilbud til klager på 1.850.000 kr., hvilket klager afviste og fastholdt prisen på 1.995.000 kr. Klager fik samtidig oplyst, at de interesserede købere ønskede at overtage lejligheden efter 9 måneder, men med dispositionsret efter 5 måneder. Klager afviste en så lang overtagelse, idet hun selv havde erhvervet anden bolig, som hun overtog den 15. juni 2021.

Klager og indklagede holdt herefter et møde den 12. januar 2022, hvor parterne blev enige om, at der skulle udarbejdes en købsaftale til de interesserede købere, som havde set lejligheden den 27. december 2021, på 2.010.000 kr., med overtagelse den 1. september 2022 og med dispositionsret fra den 1. juni 2022. Herefter underskrev klager købsaftalen.

Klager konstaterede efterfølgende, at køber af lejligheden, CC, indtil oktober 2021 var ansat hos Ejendomsformidlingsvirksomheden ZZ, som er en afdeling under Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S. Herudover var købers far ansat i samme selskab som erhvervschef.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at køber af lejligheden, CC, tidligere har været ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Ifølge klager var CC ansat indtil 1. november 2021, det vil sige to måneder før, at der blev indgået købsaftale med køber, og han var fortsat ansat, da klager fik den første telefoniske henvendelse fra indklagede ejendomsmægler i oktober 2021. Klager har anført, at indklagede dermed havde en personlig relation til køber, som indklagede ikke oplyste hende om. Hun fik indtrykket af, at der var tale om bestillingsarbejde og en vennetjeneste. Klager følte, at indklagede pressede hende til at nedsætte prisen på lejligheden, ligesom de pressede hende til at acceptere en lang overtagelse, hvorfor indklagede i højere grad har varetaget købers interesser end hendes. Dette også henset til, at indklagede satte prisen på lejligheden ned med 100.000 kr., allerede da indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed overtog formidlingsopdraget.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB og Ejendomsformidlingsvirksomheden XX A/S har i et samlet svar bestridt, at de har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klager valgte selv at skifte mægler, og klager spurgte i november 2021 indklagede ejendomsmægler ind til, hvad han kunne tilbyde i forbindelse med en eventuel overtagelse af salgsarbejdet. Det er normalt, at prisen for en ejendom justeres, når der skiftes ejendomsformidlingsvirksomhed, og indklagede ejendomsmægler har bestridt, at han skulle have presset sælger til at nedjustere udbudsprisen.

Lejligheden blev annonceret på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2] fra den 22. december 2021 til den aftalte udbudspris.

Efter ejendomsformidlingsvirksomheden fik lejligheden i opdrag, kontaktede medarbejdere ved virksomheden de relevante kunder i deres køberkartotek, og i denne forbindelse blev de fremtidige købere også kontaktet.

Der var fremvisninger af lejligheden henholdsvis den 27. december 2021 og den 29. december 2021. De kunder, som fik fremvist lejligheden den 29. december 2021, vendte efterfølgende tilbage og oplyste, at de ikke var interesseret i lejligheden.

Da lejligheden har været annonceret på internettet siden 22. december 2021, og da der har været fremvisninger af lejligheden til andre, end de, der endte med at blive købere af lejligheden, har indklagede bestridt at skulle have holdt lejligheden tilbage eller ”holdt den hemmelig”.

Indklagede har oplyst, at køber af lejligheden, CC, tidligere har været ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed XX A/S. Indklagede har præciseret, at CC i perioden fra den 1. oktober 2019 og til den 12. marts 2020 bestred en stilling som trainee hos virksomhedens afdeling i [by 1], hvor han primært beskæftigede sig med førsagsbehandling samt enkelte fremvisninger, og at han i perioden fra den 1. juli 2020 til den 31. oktober 2021 var tilknyttet virksomhedens afdeling i [by 2]. Den 1. november 2020 ændredes CC's stillingsbetegnelse til ”Salg & Vurdering”, hvor han varetog sædvanlige salgsopgaver i forbindelse med bolighandler. CC fratrådte sin stilling den 31. oktober 2021.

Indklagede har anført, at CC ikke var ansat, da virksomheden fik lejligheden i opdrag, ligesom indklagede ejendomsmægler ikke har drøftet den specifikke lejlighed med køber, mens CC fortsat var ansat. CC har ikke haft adgang til indklagedes systemer eller interne oplysninger, efter han fratrådte sin stilling, og indklagede ejendomsmægler har ikke et venneforhold eller anden relation med køber.

Indklagede har herudover oplyst, at købers far er ansat i ejendomsformidlingsvirksomhedens erhvervsafdeling. Erhvervsafdelingen er en afdeling for sig, og han har derfor heller ikke haft indblik i den i sagen omhandlende boligsalgssag.

Indklagede har opfordret køber til at søge egen rådgiver, og indklagede har ikke rådgivet køber om købet eller finansieringen heraf. Køber var under handlen repræsenteret af egen rådgiver, og købsaftalen var med forbehold for godkendelse hos både købers bank og rådgiver.

Indklagede har anført, at de på loyal vis har videregivet budet fra køber, herunder købers forslag til overtagelsesdato og dispositionsret, men indklagede har bestridt at skulle have presset klager til at indgå købsaftalen.

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.

Såfremt en ejendomsmægler har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35, stk. 1.

Det fremgår af bemærkninger til lovens § 35, stk. 1, at:

”Som eksempel på væsentlige personlige eller økonomiske interesser, som skal oplyses til sælger, er bl.a. det forhold, at ejendomsmægleren kender køber personligt. Som udgangspunkt vil det være en væsentlig personlig interesse, som ejendomsmægler derfor skal oplyse sælger skriftligt om. Ejendomsmægleren skal altid vurdere, om dennes forhold til køber medfører, at ejendomsmægleren må frasige sig sit formidlingsopdrag, bl.a. fordi mægleren ikke må repræsentere begge parter i samme handel og skal varetage sælgerens interesser. Oplysningsforpligtelsen gælder de fleste personlige relationer, som ligger ud over et bekendtskab, men det vil være en konkret vurdering af den enkelte situation.

Som eksempel på relationer til køber, som altid bør oplyses, er, hvis køber er en god ven eller en anden person, som ejendomsmægleren har en tættere privat eller professionel relation til.”

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at indklagede ejendomsmægler rettede henvendelse til klager den 18. november 2021 med en forespørgsel om, hvorvidt klager ønskede hans bistand til salg af lejligheden. Formidlingsaftalen blev herefter underskrevet den 7. december 2021. Nævnet lægger ligeledes til grund, at køber af lejligheden, CC, var ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fra 1. oktober 2019 til den 31. oktober 2021. Køber af lejligheden CC var dermed ikke ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed på tidspunktet for formidlingsaftalens eller købsaftalens underskrivelse.

Der er således ikke tale om selvindtræde i § 35, stk. 1's forstand, og indklagede har derfor ikke overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Henset til at CC havde været ansat i indklagede ejendomsmæglervirksomhed i tidsmæssig nær sammenhæng med formidlingsaftalens indgåelse, burde indklagede dog have orienteret klagerne herom for at undgå unødige spekulationer om væsentlige personlige og økonomiske interesser.

Samme omstændigheder gør sig gældende for så vidt angår CC's far, der efter det oplyste er erhvervschef i den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Der er givet modstridende oplysninger til nævnet om, hvorvidt indklagede pressede klager til at nedsætte prisen på lejligheden og til at acceptere en lang overtagelse. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

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

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. Ejendomsformidlingsvirksomheden AA A/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, XX A/S, 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