

Den 21. juni 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 654 – 22/13667

AA
mod
Ejendomsmægler BB
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 22. juli 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/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 solgt ejendommen til anden side, efter aftale om køb var indgået, men inden købsaftalen var underskrevet.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var potentiel køber af ejendommen.

Klager fik fremvist ejendommen to gange i løbet af juli måned 2022. Efter sidste fremvisning orienterede indklagede ejendomsmægler BB om, at der var andre interesserede købere, som skulle se ejendommen tre dage senere.

Den 19. juli 2022 gav klager et bud på ejendommen på 2.000.000 kr. med vilkår om overtagelse den 1. november 2022 og dispositionsret den 1. oktober 2022. Dette bud afslog sælger, og klager fremsatte den 20. juli 2022 et nyt bud på ejendommen på 2.100.000 kr. med samme vilkår om overtagelsestidspunkt og dispositionsret. Ifølge klager blev hun herefter kontaktet af indklagede ejendomsmægler BB med oplysning om, at sælger havde accepteret budet.

Samme dag sendte klager følgende besked til hendes køberrådgiver:

"Så har jeg købt hus! 2.1m. Overtagelse 1.11. Dispositionsret 1.10. Jeg har fortalt DD I/S at I er rådgiver, så de tager far i jer. Men de siger de har svært ved at nå papirerne i denne uge. Hmmm. Men fedt!!!"

Samme dag sendte klager følgende besked til indklagede:

"Fedt at vi kunne lande en aftale. [...] Som sagt er EE A/S køberrådgiver, så du tager bare fat i dem. Og lad os satse på at få papirerne klar i denne uge. Det vil give mig lidt ro i maven, hvis du kan bekræfte at vi har en aftale og at huset ikke vises frem til andre. Hilsen AA"

Senere samme dag skrev indklagede ejendomsmægler BB til klager:

*"Hej Pernille
Købsaftalen kan være klar fredag eftermiddag. Kan du komme til en gennemgang på mit kontor kl. 15.15 på [Vej 2] x? Jeg har allerede talt med FF fra EE A/S."*

Hvortil klager svarede:

"Fedt! Ja, det kan jeg. Kan du bekræfte, at huset ikke vises frem til andre? Eller forsøges sælges til anden side inden købsaftalens underskrift?"

Klager og indklagede ejendomsmægler BB havde herefter en telefonisk samtale, hvor indklagede ejendomsmægler præciserede for klager, at indklagede fortsat havde pligt til at vise huset frem ved eventuelle interesserede købere. Klager fastholdt, at der var indgået en bindende aftale, og hun krævede, at sælger skulle afstå at sælge ejendommen til anden side, og at handlen ellers ville blive aflyst. Klager bad indklagede om at få dette afklaret med sælger.

Senere samme dag sendte klager følgende besked til sin køberrådgiver:

"Opfølgning: DD I/S forbeholder sig ret til at sælge huset til anden side, indtil købsaftalens underskrift. Selvom vi har en aftale. Det mener jeg er uetisk, så jeg har sprunget fra aftalen, hvis de ikke vil overholde den mundtlige aftale. Så måske skal vi lige klappe hesten lidt med FF. Øv. Hilsen AA."

Indklagede ejendomsmægler BB ringede herefter til klager og oplyste, at sælger forbeholdt sig retten til at vise huset frem for andre. Klager vendte senere på dagen retur og oplyste, at hun fastholdt det tidligere afgivne bud, og at hun ellers kunne være villig til at betale prisen. Indklagede ejendomsmægler BB ville give en tilbagemelding herpå, efter andre interesserede købere havde set huset dagen efter.

Den 21. juli 2022 ringede indklagede ejendomsmægler BB til klager og oplyste, at de andre interesserede købere også ønskede at give et bud på ejendommen, og at klager derfor skulle sende sit eventuelle bud senest den 22. juli 2022 kl. 12.

Klager sendte herefter følgende besked til indklagede ejendomsmægler BB:

"Er meget i tvivl om jeg skal byde. Hvornår var det nu du skulle have et bud senest? Og hvis jeg byder, er sælger så villig til at sælge til højestbydende. Eller er vi ude i igen, at hun kan ombestemme sig?"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB:

*"I morgen kl. 12:00 er der frist.
Jeg kan ikke fortælle hvad der er afgørende, men indtil videre har vi jo set at prisen betyder en del. Hun vælger i morgen kl. 12:00. Hun har dog ret til at afvise begge tilbud, men ikke at ombestemme sig blandt fremlagte tilbud, hvis hun har valgt."*

Den 22. juli 2022 sendte klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler BB:

*"Hej BB
Mit bud lyder på:

Kontantpris: kr. 2.100.000,-
Overtagelse 1/11-2022
Dispositionsret 1/10-2022
Gardiner, persiener, tøjskabe medfølger
Buddet accepteres eller forkastes skriftligt endeligt af sælger inden kl. 13:00 i dag.
Venligst bekræft modtagelsen af denne mail.
mvh AA"*

Senere samme dag orienterede indklagede ejendomsmægler BB klager om, at ejendommen var solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at ejendommen blev solgt til anden side, når der var indgået aftale om køb.

Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler BB i forbindelse med klagers anden fremvisning af ejendommen gjorde klager opmærksom på, at der var en anden potentiel køber. På den baggrund traf klager en hurtig beslutning om køb, og parterne aftalte et tidspunkt for købsaftalens underskrift. Fra dette tidspunkt blev klager ikke gjort opmærksom på, at der fortsat var en anden potentiel køber i spil, før indklagede ejendomsmægler BB ringede den 21. juli 2022 og oplyste, at ejendommen fortsat ville blive fremvist til andre potentielle købere.

Klager har anført, at indklagede må have udøvet utilstrækkelig rådgivning af sælger, når sælger valgte at sælge ejendommen til anden side, selv efter sælger havde accepteret tilbuddet fra klager, og der derfor var indgået en aftale.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at indklagede ejendomsmægler BB gjorde klager opmærksom på, at der var en mulig anden køber. Da klager ønskede sit bud betinget af, at sælger skulle afvise kommende forespørgsler om fremvisninger, forelagde indklagede denne betingelse for sælger, hvilket blev afvist. Herefter fik klager og de andre interesserede købere mulighed for at afgive deres bedste bud.

Indklagede har anført, at de var sælgers repræsentant i ejendomshandlen, og at det udelukkende var sælger, der traf beslutningen om, hvem hun ønskede at sælge ejendommen til.

Indklagede har henvist til følgende, der fremgår af side 1 på salgsopstillingen:

”Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.”

Indklagede har oplyst, at klager ikke har modtaget udkast til købsaftale eller øvrige bilag, og at hun derfor ikke har haft grundlag for endeligt at kunne underskrive en købsaftale.

Indklagede bestrider på den baggrund 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.

Ad formaliteten:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk.1:

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er

begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.
... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af en anden i selskabet, og derved ifalde en eventuel disciplinær-sanktion.

Den ansvarlige ejendomsmægler er dog som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til lovens § 52.

Indklagede ejendomsmægler BB kan derfor ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis han ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik

Ad realiteten:

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.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19, 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud, hvilket indklagede har handlet i overensstemmelse med. Det er sælgers eget valg, hvilken køber, sælger vælger at indgå aftale med. Det kan ikke bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side.

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. Nævnet finder ikke, at der var indgået en endelig handel mellem sælger af ejendommen og klager, idet der endnu ikke var underskrevet en købsaftale indeholdende alle vilkår for handlen.

Nævnet finder dermed ikke, at de indklagede ejendomsmæglere i denne sag har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. er dermed ikke overtrådt.

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 I/S frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/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