

Den 21. juni 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 662 – 22/13668

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. september 2022 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 solgt ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] ved brug af en ”auktionslignende” fremgangsmåde, herunder ved at have opfordret klagerne til at forhøje deres bud og ved at have informeret andre interesserede købere om klageres bud.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klagerne er køber af ejendommen.

Klagerne deltog den 16. maj 2021 i et åbent hus arrangement på ejendommen med ejendomsmægler EE. Senere samme aften fremsendte klagerne et bud på ejendommen på 8.020.000 kr.

I forlængelse af en telefonsamtale med ejendomsmægler EE den 17. maj 2021 fremsendte klagerne en mail med et nyt bud på 8.306.000 kr.

Den 18. maj 2021 fremsendte klagerne et nyt bud til EE på 8.326.000 kr. samt bankoplysninger og kontaktoplysninger på deres advokat.

Ved mail af samme dag bekræftede ejendomsmægler EE at have modtaget klageres nye bud.

Den 20. maj 2021 underskrev klagerne købsaftale med en aftalt kontantpris på 8.326.000 kr. Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. september 2021.

Af købsaftalen fremgik bl.a., under pkt. 15, at køber og sælger var gjort opmærksom på, at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene, at ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter, at det står sælger frit at vælge mellem flere købstilbud, herunder at udbyde ejendommen i budrunde, hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud, at køberen – hvis denne er forbruger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7 stk. 2 – vederlagsfrit kan tilbagekalde sit tilbud, så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, at ved købstilbud (køber underskriver købsaftalen først) skal sælgers accept være kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt.

Den 27. maj 2021 fremsendte klagerne en e-mail til EE med følgende indhold:

”Hej EE

Thomas har efterspurgt vurderingsrapport, til vores advokat. Jeg har fortsat adgang til dokumenterne, så jeg har downloadet størstedelen og sendt dem videre til Advokaten. Dog super fint, hvis han kan få formel adgang til alle dokumenterne i morgen.

Siden du kontaktede os i går ved 13 tiden, har vi haft fuld fokus på at få bank og advokatforbehold på plads, men det har været umuligt at nå på denne korte tid.

Vi troede advokaten kunne se dokumenterne via det link vi sendte og blev først klar over, at det ikke var tilfældet her sidst på eftermiddagen. Vores advokat har meddelt at han godt kan godkende handlen på det foreliggende grundlag her i aften, hvis det gavner vores sag og ellers hurtigst muligt (inden middag i morgen).

Vores bankrådgiver har ikke kunnet presse vores sag igennem hurtigere end inden middag i morgen.

Han havde forventet at have 3 dage, men han udtrykker, at der blot er tale om en formssag og vil vende tilbage, så hurtigt han kan.

Vi er meget interesseret i huset og har ikke planer om at forhale processen.

Lad os endelig vide, så snart du kan bekræfte at vi har frist til middag i morgen.”

Den 29. maj 2021 meddelte klagerens advokat, at klagerne accepterede en samlet forhøjet kontantpris på 8.400.000 kr.

Sælgerne underskrev herefter købsaftalen den 30. maj 2021.

Den 31. maj 2021 blev der udarbejdet et tillæg til købsaftale, hvorved kontantprisen blev forhøjet til 8.400.000 kr. Købsaftalen var i øvrigt uændret.

Parterne underskrev herefter tillægget til købsaftale.

Klagerne har fremsendt en SMS-korrespondance for perioden 20. maj til 2. juni 2021 mellem klagerne og naboerne til ejendommen, som efter det oplyste også afgav bud på ejendommen.

Af SMS-korrespondancen fremgår bl.a., at naboen den 1. juni 2021 skrev følgende til klagerne:

”Skal mægler have lov til det her, hvis det her virkelig er sandt.

Hvorfor skal mægler pludselig begynde at få her til at lave jeres bud om og matche vores bud (...)

I har simpelthen budt jer selv op. Jeg ved, hvad budet før jer lå på, fordi, som jeg helt tiden har skrevet til jer, kender til budshistorikken. Derfor var det da så dumt, vi ikke talte sammen. Havde vi gjort det, så kunne en af os havde fået huset en del billigere”

Ved klage af 12. november 2021 har klagerne indbragt Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ved kendelse af 30. maj 2022 blev Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S frifundet.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at ejendomsmægler EE har påvirket købsprisen kraftigt og efterladt klagerne i tvivl om, hvorvidt der var tale om en budrunde, da indklagede har afholdt boligsalget på en auktionssignende måde, hvor den ene potentielle køber kendte til de øvrige bud. Endvidere har ejendomsmægler EE fastsat meget korte frister for godkendelse fra klagerne bank og advokat, hvilke frister undervejs i processen blev afkortet yderligere. Indklagede ejendomsmægler CC er som ansvarlig ejendomsmægler ansvarlig herfor.

Klagerne har henvist til, at klagerne blev kontaktet af ejendomsmægler EE den 26. maj 2021, som begyndte samtalen med at oplyse, at sælger havde valgt et andet bud i første omgang, men at de havde nogle forbehold, som sælger ikke kunne acceptere, hvorfor huset var klagerne, hvis klagerne den efterfølgende dag kunne stille med godkendelse fra bank og advokat og ellers ville muligheden gå videre til de næste i rækken. Klagerne oplyste, at det ville være tæt på umuligt at få de godkendelser til den efterfølgende dag og efterspurgte samtidig sælgers underskrift på aftalen til brug for bank og advokat. Den 28. maj 2021 oplyste ejendomsmægler EE, at huset var klagerne, såfremt klagerne ville forhøje vores bud med 74.000 kr.

Klagerne har desuden henvist til, at en af de andre potentielle købere har oplyst over for klagerne, at de har været bekendt med klagerne bud samt andre modtagne bud på ejendommen.

De indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at salget af ejendommen er sket helt i overensstemmelse med reglerne om formidling af fast ejendom, lovgivningen, og at salget må betegnes som normalt og sædvanligt. Når flere købere melder deres interesse i at købe ejendommen, er det således ejendomsmæglerens

pligt at arbejde for, at sælgerne opnår den gunstigste pris for ejendommen og de bedst opnåelige handelsvilkår. Dette indebærer, at ejendomsmægler skal oplyse eventuelle interesserede købere om, at der er flere parter, som er interesserede i ejendommen. Dette er også sket i forbindelse med denne handel. Ejendommen har ikke været i budrunde.

Fristen for advokat- og bankforbehold er i købsaftalen anført med 3 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter, hvilket er et individuelt vilkår, og fristen på 3 hverdage er ikke usædvanlig. Der er naturligvis også givet Klagerne en fortrydelsesfrist på 6 hverdage – og det ser ud til, at Klagerne er af den opfattelse, at fortrydelsesfristen kun er givet med 3 hverdage, men der er underskrevet særskilt dokument herom med en fortrydelsesfrist på 6 hverdage på helt sædvanlig måde. Det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at bank- og advokatforbehold udløber 3 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, og det afvises, at fristen i øvrigt skulle være blevet reduceret til en dag under en telefonsamtale. Købsaftalen er underskrevet af Klagerne 19. maj 2021, og Klagernes advokat har fremsendt godkendelsesskrivelse 28. maj 2021 og ad forhøjelse af købesummen 29. maj 2021.

Klagernes købstilbud var det næsthøjeste af de tilbud, indklagede modtog efter fremvisningerne af ejendommen. Naboerne havde imidlertid to betingelser for at købe ejendommen, dels en omfattende udgravning af kælderen, dels etablering af 1. sal. Da disse betingelser ville forlænge salgsprocessen, anmodede sælgerne indklagede om at kontakte klagerne med forespørgsel om, hvorvidt klagerne ville være interesserede i at købe ejendommen for 8.400.000 kr., hvilket indklagede gjorde og loyalt fremførte sælgernes ønske om at sælge ejendommen til klagerne for 8.4 mio. kr. Klagerne tilkendegav gennem deres advokat FF ved e-mail af 29. maj 2021, at klagerne ville købe ejendommen for 8.400.000 kr. Der blev udarbejdet tillæg til købsaftalen, der blev underskrevet af såvel sælgerne som klagerne.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde med senere ændringer fastlægger de regler, der skal følges, hvis sælger vælger at sælge sin faste ejendom ved en budrunde.

Reglerne i bekendtgørelsen skal ikke følges, hvis sælger vælger ikke at gennemføre sit salg ved en budrunde, idet sælger i stedet kan i vælge at anmode interesserede købere om at afgive købstilbud og herefter tage stilling til, hvilket bud sælger vil acceptere. Det tilkommer alene sælger at beslutte, hvilket bud sælger ønsker at acceptere og sælger er ikke forpligtet til at sælge selvom et bud overstiger udbudsprisen, ligesom sælger ikke er forpligtet til at sælge til det højeste bud. Hertil bemærkes, at ejendomsmægleren alene er sælgers repræsentant, og at det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår sælger ønsker.

Nævnet lægger til grund, at sælger valgte ikke at sælge ejendommen ved budrunde.

En ejendomsmægler må ikke tilrettelæge et salg af ejendom efter auktionslignende former. Dette gælder både ejendomme udbudt i licitation og ejendommen som udbydes uden for licitationsreglerne.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt ejendommen blev udbudt på en auktionslignende måde, herunder om indklagede ejendomsmægler oplyste potentielle købere om de øvrige potentielle køberes afgivne bud. 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.

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at indklagede har tilrettelagt salget af ejendommen efter auktionslignende former, eller i øvrigt skabt auktionslignende tilstande. Nævnet har herved lagt vægt på, at klager ikke har fremlagt dokumentation for, at indklagede skulle have skabt auktionslignende tilstande, ligesom det ikke findes dokumenteret, at indklagede skulle have oplyst klager om størrelsen eller vilkårene for de øvrige køberes bud.

Nævnet lægger videre til grund, at sælger af ejendommen på baggrund af de indkomne bud anmodede indklagede om at kontakte klagerne med forespørgsel om, hvorvidt klagerne ville være interesserede i at købe ejendommen for 8.400.000 kr., hvilket indklagede efter det oplyst herefter gjorde. Klagerne afgav herefter et nyt bud på 8.400.000 kr., hvorefter der blev udarbejdet et tillæg til købsaftalen i overensstemmelse hermed.

Nævnet finder, at det ikke i tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at indklagede har oplyst interesserede købere i ejendommen om hinandens bud, eller at indklagede i øvrigt på anden utilbørlig måde har påvirket salgsprisen eller salgsprocessen.

Indklagede 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. Allerede fordi indklagede ejendomsmægler CC findes ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, frifindes ejendomsmæglervirksomheden.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, 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