

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 675 – 22/13677

AA
mod
Ejendomsmægler Kenneth Laustsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Jysk Mægler ApS (CVR-nr. 40308377)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. november 2022 har AA indbragt ejendomsmægler Kenneth Laustsen og ejendomsformidlingsvirksomheden Jysk Mægler ApS 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., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have gjort klager opmærksom på, at køber var indklagede ejendomsmæglers mor, ved at have udarbejdet en alternativ købsaftale indeholdende et fortroligt dokument vedrørende tilbagebetaling af 125.000 kr. til køber af ejendommen samt ved ikke at have repræsenteret klager (sælger) i ejendomshandlen.

Sagens omstændigheder:

Ved formidlingsaftale af 30. april 2022 indgik klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed aftale vedrørende salg af ejendommen beliggende [vej 1] x, [by 1], xxxx [by 2].

Ejendommen var værdisat til 1.545.000 kr.

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

Af formidlingsaftalen fremgik blandt andet følgende af punkt 6. Vederlag og betaling:

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Fremvisning, åbent hus og dialog med købere - RABAT jf. Aftale	47.996,00 -7.996,00	50.995,00 -9.995,00
I alt salær	40.000,00	50.000,00

Markedsføring		
- Annoncering på Anonymiseret med flere, - Boliganalyse inkl. opsætning af digital markedsføring (engangsbetaling) - Digital præsentation - Køberkartotek - Opslag på Anonymiseret - Opslag på udvalgte Facebooksider - Professionel tekstforfatter - Digital optimering, - Splash-mulighed på udvalgte billeder - Samlet pris - RABAT - Tilkøb: Boligvideo - Gratis: Boligvideo	19.996,00 -19.996,00 3.560,00 -3.560,00	24.995,00 -24.995,00 4.450,00 -4.450,00
I alt markedsføring	0,00	0,00

Udlæg til tredjemand		
- Ejendomsdatarapport - Sagshåndtering - Restgældsoplysninger via e-nettet - Ejendomskort via e-nettet - Opdatering af restgældsoplysninger, anslået	123,20 1.450,00 540,00 250,00 27,84	154,00 1.812,50 675,00 250,00 34,80
I alt udlæg til tredjemand	2.391,04	2.926,30
Vederlag i alt	42.391,04	52.926,30

...

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales fotograf og udlæg jf. punkt 6.1, samt evt. tilkøb.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb

Ved e-mail af 31. juli 2022 oplyste klager, at han ønskede at opsige formidlingsaftalen på baggrund af pligtforsømmelse fra en medarbejder hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Efter dialog med indklagede ejendomsmægler, blev formidlingsaftalen ikke opsagt.

Ved e-mail af 16. september 2022 fra indklagede ejendomsmægler til klager fremgik følgende:

”... Vedhæftet er de 2 muligheder, som jeg ser, således vi kan lykkes med et salg.

Mulighed01:

Den reel handelspris på kr. 1.335.000, hvor der i afsnit 11 øverst, er taget forbehold for købers bank, samt der kan opnås en belåning i realkredit på 80% af 1.500.000 kr. Dette er grundet køber skal opnå 1.200.000 kr. i et realkreditlån, såfremt handel skal blive til noget.

Mulighed02:

Handelspris på 1.500.000, hvilket som udgangspunkt automatisk giver en realkreditbelåning på kr. 1.200.000 (80% af 1.500.000 kr.) – Dertil er der lavet en deponeringskonto på kr. 165.000, som tilbagebetales til køber – differencen fra kr. 1.500.000 til kr. 1.335.000.

Tilstandsrapporten og eltjek er udløbet, hvorfor vi skal have udarbejdet nye inden der kan skrives under, hvortil jeg fremskaffer et nyt tilbud på ejerskifteforsikring. Denne udgift er taget højde for i fremsendte budgetter med forbehold for ejerskifteforsikringen...”

Vedhæftet e-mailen var to købsaftaler med tilhørende salgsopstilling og oversigt over salgsprovenu, en tilpasset mulighed01 og en tilpasset mulighed 02. Af begge købsaftaler fremgik DD som køber, samt det fremgik, at køber havde fået udleveret tilstandsrapport og elinstallationsrapport af 24. august 2021.

Af købsaftalen med bilag af 16. september 2022 tilpasset mulighed 01 fremgik blandet andet en kontantpris på 1.335.000 kr. samt følgende betingelse:

”... Betinget af købers bank

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Ydermere tages der forbehold for, at der fra købers side, kan opnås en belåning i realkredit på 80% af kr. 1.500.000,-...”

Af salgsprovenu opgørelsen til mulighed 01 fremgik følgende vedrørende ejendomsmæglerens sælær:

3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1	Ekskl. moms	Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
Beregne salgsbudget/provenu.		
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
Udarbejde udkast til købsaftale.		
Fremvisning, åbent hus, dialog med købere		
Samlet pris for ovenstående	47.996,00	59.995,00
RABAT jf. Aftale	-7.996,00	-9.995,00
Sælgers andel af berigtigelsesomkostninger, flyttet fra pkt. 2.2	7.996,00	9.995,00
Ejendomsmæglerens salær i alt	47.996,00	59.995,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

Af købsaftalen med bilag af 16. september 2022 tilpasset mulighed 02 fremgik blandet andet en kontantpris på 1.500.000 kr. samt følgende betingelse:

”... Betinget af købers bank

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse...”

Af oversigten over salgsprovenu tilhørende mulighed 02 fremgik følgende vedrørende deponering:

Deponeringskonto - sendes retur til køber	165.000,00	165.000,00
---	------------	------------

Endvidere fremgik følgende vedrørende ejendomsmæglerens salær:

3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1	Ekskl. moms	Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. Beregne salgsbudget/provenu.		
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. Udarbejde udkast til købsaftale.		
Fremvisning, åbent hus, dialog med købere		
Samlet pris for ovenstående	47.996,00	59.995,00
RABAT jf. Aftale	-7.996,00	-9.995,00
Sælgers andel af berigtigelsesomkostninger, flyttet fra pkt. 2.2	7.996,00	9.995,00
Ejendomsmæglerens salær i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	47.996,00	59.995,00

Ved e-mail af 27. september 2022 fra klager til indklagede ejendomsmægler fremgik følgende:

”... Vi har erfaret, at du tilsyneladende har en tæt, personlig relation til den mulige køber af vores hus på [vej 1]. Vi stiller os uforstående overfor, at du ikke har meddelt os dette og ikke har vurderet, at du selv er inhabil ift. et salg til denne køber.

Vi vil derfor gerne have en skriftlig redegørelse fra dig, der forklarer dette forhold, og som svarer på:

- Hvordan denne, personlige relation kan harmonere med, at du i denne sag er VO-RES repræsentant?
- Hvordan denne relation har påvirket den ”forhandling” af pris, der har været i løbet af den seneste måned, hvor prisen er landet mere end 200.000,- under udbudsprisen?

Vi vil gerne se dig til et møde hos os i morgen onsdag den 28.9.2022 kl. 16.30. Her vil vi være villige til at se på, om vi kan få udredt dette og finde en aftale, hvor vi undgår at skulle have advokater og andet ubehageligt ind over sagen...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Det var noget af en overraskende mail at få fra jer – isæt taget i betragtning, at I ikkekender de 2 købers navne. Jeg må ikke før dokumenterne er klar til underskrift (vi mangler stadig nye rapporter, ejerskifte osv.) oplyse jer om evt. købers navn, kontaktoplysninger osv. jf. persondataloven.

At I ”truer” med advokater og andet ubehageligt uden grund, undrer mig meget – især da jeg synes, at vi har haft et fint samarbejde og dialog, siden jeg overtog sagen. Og har fundet købere til jeres hus.

I betragtning af jeres antagelser, forstår jeg jeres reaktion, men da det er ubegrundet synes jeg, at I skal forhøre jer hos anden mægler...”

Hertil svarede klager følgende:

”... Så må du rette os, hvis vi har taget fejl. Vi har blot forholdt os til de oplysninger, du har givet os I de to oplæg til købsaftaler stod der navn på køber, DD.
Og det, du fortalte os om køberen, passer overens med denne person
Jeg ved ikke lige, hvordan du ellers vil have, at vi skal tolke det?...”

Den 28. september 2022 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Såfremt vi stadig er tryk ved handlen, efter vores møde, og har fået afklaret alt, tænker jeg, at købere, jer og jeg selv kunne mødes til underskrift af købsaftalen. Køber har navne- og adresse beskyttelse, hvorfor navnet ikke vil fremgå af tinglyst skøde heller. Blot til jeres information allerede nu.

I forbindelse med jeres tidligere mail, hvor I henviser til nedslag på kr. 200.000 ifht. udbudsprisen, vil jeg stadig opfordre jer til at rådføre jer hos anden rådgiver, da I hentyder til at afslaget er for stort. Såfremt det er jeres tanke, og mener I kan få en højere pris for huset, vil jeg anbefale jer at takke nej til handlen.

Dertil kan jeg oplyse, at et nært familiemedlem har udvist interesse for jeres hus, men ikke har ville blande sig, da vi var ved at lukke handlen med anden side. Måske misforstået ligger der, såfremt I har talt sammen uden om mig?...”

Hertil svarede klager:

”... Vi vil gerne mødes og finde ud af, hvordan vi lander den her spegede sag. Kan vi finde en eftermiddag i næste uge. Tirsdag eller torsdag?

Lige en korrektion til det du skriver om et familiemedlem: vi har ikke talt med nogen, og baserer vores viden udelukkende på det navn, du havde skrevet i købsaftalerne, som du sendte til os. Og du har stadig ikke forklaret, hvordan hendes navn havnede der.
Og at der så pludselig er navne- og adressebeskyttelse på er helt nyt for os og gør sagen endnu mere mistænkelig...”

Den 3. oktober 2022 skrev indklagede ejendomsmægler følgende i en e-mail til klager:

”... Der er slet intet at være mistænkelig over, vi skal blot sikre os, at persondataloven overholdes, hvorfor informationer ikke bare må videregives – og slet ikke, når vi ikke har en færdig købsaftale, som kan underskrives.

Skulle I vælge at sælge ejendommen til et nærtstående familiemedlem til en i min virksomhed, skal CC A/S blot frasige sig sit salær, som der står angivet i loven. Vi kan sagtens lave sådanne et salg – såfremt I vil være trygge ved det.

Da I har givet kraftigt udtryk for, at I er mistænkelige/utrygge ved et salg, vil jeg som tidligere skrevet opfordre jer til at søge anden rådgiver...”

Den 13. oktober 2022 udarbejdede indklagede ejendomsmægler to reviderede købsaftaler inkl. salgsopstilling og salgsprovenu. Af begge købsaftaler fremgik DD som køber samt det fremgik, at køber havde fået udleveret tilstandsrapport af 4. oktober 2022 og elinstallationsrapport af 24. august 2021.

Af den ene købsaftale fremgik en kontantpris på 1.500.000 kr. samt følgende vilkår fremgik af købsaftalens punkt 11:

”Betinget af købers bank

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Sælger henvises til salgsprovenu vedrørende rådgivning, salær og markedsføring.”

Af salgsprovenu til ovenstående købsaftale fremgik følgende vedrørende deponering af 125.000 kr.:

Tredjepart deponering	125.000,00	125.000,00
-----------------------	------------	------------

Af salgsprovenuets punkt 3 vedrørende betaling til ejendomsmægler fremgik følgende:

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.

Beregne salgsbudget/provenu.

Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Udarbejde udkast til købsaftale.

Fremvisning, åbent hus, dialog med købere

Samlet pris for ovenstående

Ekskl. moms

Inkl. moms

47.996,00

59.995,00

RABAT, sælges til nær familie, Jysk Mægler	-47.996,00	-59.995,00
Ejendomsmæglerens salær i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	0,00	0,00

Endvidere fremgik følgende af salgsprovenuets punkt 4 Forbehold:

”... SÆLGER ER OPFORDRET TIL AT SØGE RÅDGIVNING HOS TREDJEPART I FORBINDELSE MED DENNE HANDEL, DA KØBER ER NÆRTSTÅENDE FAMILIEMEDLEM TIL EN ANSAT I CC A/S...”

Af den anden købsaftale fremgik der en kontantpris på 1.375.000 kr. samt følgende vilkår fremgik af punkt 11:

”Betinget af købers bank

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Sælger henvises til salgsprovenu vedrørende rådgivning, salær og markedsføring.”

Af salgsprovenuet til ovenstående købsaftale punkt 3 fremgik følgende vedrørende betaling til ejendomsmægler:

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.

Beregne salgsbudget/provenu.

Udarbejde en salgssopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Udarbejde udkast til købsaftale.

Fremvisning, åbent hus, dialog med købere

Samlet pris for ovenstående

RABAT, sælges til nær familie, Jysk Mægler

Ekskl. moms

Inkl. moms

47.996,00

59.995,00

-47.996,00

-59.995,00

Ejendomsmæglerens salær i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	0,00	0,00
---	------	------

Dertil fremgik følgende under punkt 4 Forbehold i salgsprovenuet:

”... SÆLGER ER OPFORDRET TIL AT SØGE RÅDGIVNING HOS TREDJEPART I FORBINDELSE MED DENNE HANDEL, DA KØBER ER NÆRTSTÅENDE FAMILIEMEDLEM TIL EN ANSAT I CC A/S...”

Ved e-mail af 15. oktober 2022 sendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en købsaftale til underskrift hos klager. Som bilag til købsaftalen var blandt andet et dokument benævnt ”Aftale mellem – fortroligt”. Klager svarede samme dag følgende:

”... Der står om det fortrolige dokument, at det ikke må videregives til 3. part. Vi går selvfølgelig ud fra, at vores advokat skal se og godkende...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

”... Mht. bilag bag købsaftalen, der er angivet fortroligt, må ikke videregives til andre og er forbeholdt køber og jer selv. Såfremt I er utrygge ved dette bilag, foreslår jeg, at vi fjerner dette bilag fra købsaftalen, laver en ny købsaftale som en normal handel, dog med den større risiko for, at handlen ikke kan godkendes. Se venligst:

Anonymiseret

Boligfinansiering i landdistrikter

kvalitative analyser underbygger, er det således områdegennemsnittet, der bestemmer den øvre grænse for prisniveauet. I yder- og landkommuner med generelt stagnerende boligpriser vil ejendommens stand og fysiske kvaliteter kun i ringe grad være med til at løfte vurderingen i forhold til belåning over gennemsnit, da det så betegnes som liebhaveri og dermed som en risikoejendom. Hvorimod en ringe stand kan være med til at trække boligen kraftig ned og dermed være med til at trække vurderingen ned i forhold til områdeprisen. Denne mekanisme er forstærket af kravet om to referenceejendomme, der jo i et dynamisk perspektiv må have som konsekvens, at prisen for en bolig er konservativ og må trække imod en standard kvadratmeterpris, da disse boliger også er vurderet med udgangspunkt i referenceejendomme.

Vurderes boligen som værende liebhaveri eller ekstraordinær ifht. området, vil den jf. [Realkreditinstitut 1]’s nye skærpede retningslinjer blive klassificeret som en risiko-ejendom og derved kan der opnås 60% belåning, 35% boliglån og 5% udbetaling. I nogle tilfælde kan en højere belåningsprocent godkendes – det afhænger fra ejendom til ejendom; der kommer en vurderingskonsulent ud fra [Realkreditinstitut 1] og laver den enkelte vurdering.

Bilaget er kun til, for at sikre jer økonomisk vedr. ejerskifteforsikring/løsøre, samt vi alle er enige om refundering af deponeringen ifht. belåning...”

Ved e-mail af 18. oktober 2022 svarede klager følgende:

”... 2. Fortroligt dokument: EE P/S er jo vores rådgiver og handler under fortrolighed også. Jeg har svært ved at forestille mig, at de vil godkende, hvis der er sagsakter, de ikke har adgang til. Men det vil jeg høre dem om...”

Hertil oplyste indklagede følgende:

”... 2. Bilaget er ikke en del af købsaftalen (se købsaftalens afsnit 14, hvor det ikke fremgår), men blot et bagvedliggende dokument, der sikrer jer den økonomiske del. Som vi kaldet det på mødet, er det en kreativ løsning, både vedr. finansiering og ejerskifteforsikring, men I står 100 pct. sikkert, som I også kan se i dokumentet...”

Ved e-mail af den 19. oktober 2022 oplyste klager følgende:

”... Vi har rådført os med vores advokat og vil vil på den baggrund bede om, at du laver ”den almindelige” aftale, hvor kønsprisen er de 1.375.000. Og så vil vi gerne, at aftalen om løsøre står i selve købsaftalen og ikke i et ”fortroligt” dokument.

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Det er desværre noget køber ikke kan acceptere, hvorfor køber, i så fald, trækker sig fra handlen. Løsøre af denne størrelse vil med stor sandsynlighed have en negativ indvirkning på belåningen i et realkreditlån, hvorfor dette ikke har interesse. Ligeledes som tidligere fremsendt, kan det allerede være en udfordring at opnå et tilfredsstillende realkreditlån med fremsendte udkast. Køber føler, at der er for mange manglende afklaringer i forbindelse med jeres advokats råd, da jeres hus ikke blot er et alm. Hus, og derved kan de spille både deres og jeres tid på sådanne en handlen. Køber er selv kommet i lidt tidspres, da de har en anden ejendom, som de har holdt hen i denne forhandlingsperiode med jer.

Skulle i fortryde og ønsker at sælge huset på tidligere fremsendte vilkår, er køber stadig interesseret i huset, men såfremt der ikke er indgået en skriftlig aftale inden i morgen kl. 16, vil køber gå videre med anden ejendom.

Ligeledes har jeg det andet par, som jeg ikke kan holde hen meget længere. De ønsker at vide, idet alle rapporter foreligger, hvad status er. Hvad ønsker I, at jeg fortæller dem?

Til sidst skal jeg oplyse jer, at vores aftale vedr. salg af ejendommen udløber d. 30/10-22, hvor ejendommen tages af nettet, og I frit kan vælge anden mægler...”

Hertil svarede klager:

”... Du gav os valget mellem de to forslag til købsaftaler – en med handelsværdi på 1.5 mio eller en med den reelle handelsværdi på 1.375 mio. Vi er kommet frem til, at vi vil gå med den købsaftale, der lyder på 1.375. Og så kan du holde løsøre uden for aftalen, hvilket det også var tilfældet i det udkast, vi fik.

Så vi vil gerne have dig til at sende købsaftale på de 1.375...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

”... Jeg kan sagtens lave et udkast til 1.375.000, dog skal I være opmærksom på, som tidligere skrevet, at der vil være større risiko for et afslag, grundet realkreditbelåningen. Såfremt I er okay med dette, så laver jeg udkast til jer...”

Klager svarede, at de var ok med dette.

Den 20. oktober 2022 oplyste indklagede ejendomsmægler, at han netop havde fået svar fra køber, og at køber ikke ønskede at skrive under på den anden købsaftale – trods indklagedes anbefalinger.

Efterfølgende sendte indklagede ejendomsmægler en revideret købsaftale af 20. oktober 2022 med DD som køber. Af aftalen fremgik det, at køber havde fået udleveret tilstandsrapport af 4. oktober 2022 og elinstallationsrapport af 24. august 2021. Endvidere fremtik følgende af aftalens punkt 11:

”... Betinget af købers bank

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af sælger rådgiver

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for sælger.

Sælger henvises til salgsprovenu vedrørende rådgivning, salær og markedsføring...”

Klager underskrev købsaftalen den 22. oktober 2022 via nem-id. Køber var DD, som skrev under på aftalen den 23. oktober 2022. I købsaftalen var anført en kontantpris på 1.500.000 kr. Til købsaftalen var udarbejdet et salgsprovenu, hvor ejendomsmæglerens salær var sat til 0 kr., der var taget forbehold for, at sælger var opfordret til at søge rådgivning hos tredjemand, da køber var nærtstående familiemedlem til en ansat hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, og følgende fremgik vedrørende deponering:

Deponering	125.000,00	125.000,00
------------	------------	------------

Dertil var der udarbejdet et fortroligt dokument, som var underskrevet af klager den 22. oktober 2022 og køber DD den 23. oktober 2022. Af dokumentet fremgik blandt andet følgende:

”... Køber tegner ikke ejerskifteforsikring, og til gengæld får følgende løsøre med:

[...]

Løsøre overdrages til køber uden nogen form for garanti.

Skulle køber alligevel vælge at tegne en ejerskifteforsikring, betaler køber kr. 16.500 til sælger for ovenstående løsøre. Pengene skal, såfremt, betales til sælger senest 2/4-2023.

Uagtet, hvad køber beslutter, har sælger frasagt sig sit 10-årigt mangelansvar, idet sælger til sit fulde har overholdt sin del jf. købsaftalens afsnit 5.

Endvidere er det aftalt, at der i handlen deponeres kr. 125.000 af køber på ejendomsmæglervirksomhedens konto jf. købsaftalen afsnit 13, som refunderes til køber, når handlen kan betragtes som endelig.

Skulle handlen af en årsag ikke blive endelig, betragtes denne aftale ligeledes som ugyldig. Partnerne stilles som om denne aftale ikke var indgået.

Denne aftale er fortrolig, og må ikke vises eller videregives til tredjepart...”

Den 23. oktober 2022 sendte indklagede ejendomsmægler købsaftalen til godkendelse hos klagers rådgiver samt oplyste klager om, at næste skridt i sagen var, at købers bank ville sende en vurderingsmand ud, for at besigtige ejendommen.

Ved brev af 26. oktober 2022 afviste klagers advokat at godkende handlen på baggrund af følgende:

”... Vi har indgående drøftet særaftalen om deponering af kr. 125.000,00, hvilket beløb skal tilbagebetales til køber.

Vi har også drøftet mæglers forskellige udfærdigelser af dokumenter i den forbindelse.

Som jeg oplyser dig om, kan vi ikke medvirke til en sådan handel.

Vi har talt om, at mægler ikke er medlem af FF [forening], hvor der findes etiske regler med forbud om salg til nærtstående, hvor forbud også gælder, selv om sælger frafalder.

Som jeg oplyste dig om, har mægler derudover i købsaftalen angivet forældede regler omkring brændeovn.

Der har dog ikke nogen betydning for jer, da der ikke findes en brændeovn, men alligevel er det ikke professionelt at angive forældede regler i købsaftalen.

Som vi også har talt om, stemmer salgsopstillingen med beskrivelse af ejendommen for så vidt angår antal m² ikke overens med de nu registrerede forhold. Der er således uoverensstemmelse mellem, hvad mægler angiver som kvadratmeter i beskrivelsen af ejendommen på forsiden af salgsopstillingen, og hvad der rent faktisk er registreret på BBR-ejermeddelelsen.

Vi har også talt om, at el-installations-rapporten var udløbet og at køber i købsaftalen har skrevet under på, at køber har fået den, inden den udløb den 24. august 2022.

Jeg foretager mig ikke videre, med mindre jeg hører fra dig. Du oplyser mig, at du vil kontakte mægler og høre, om det ikke er muligt at lave en aftale med den reelle pris og uden andre ”særlige aftaler”...”

Samme dag sendte klager en e-mail til indklagede ejendomsmægler om, at klagers rådgiver ikke kunne godkende købsaftalen, primært på grund af de 125.000 kr. på refusionskontoen. Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Intet i mit fremsendte skulle give anledning til noget fra jeres advokat, da de 125.000 kr. blot står som en deponering, og ikke refusion (så skal I selv have nævnt dette).

Jeg har modtaget beskeden fra jeres advokat, hvorfor handlen vil blive annulleret. Super ærgerligt...”

Ved e-mail af 27. oktober 2022 svarede klager:

”... Vores advokat kunne se på salgsprovenu-opgørelsen, at der var noget uregelmæssigt med de 125.000,- kr. De kunne jo se, at det ikke indgik i det provenu, vi ville få fra en handel. Og de ville selvfølgelig have en forklaring på, hvor de penge ville havne. Så det betyder altså, at vi nu har brugt dyre advokattimer på at få fastslået, at den aftale, du anbefalede og til sidst reelt tvang os ind i, faktisk er så ”ulden i kanten”, at vores advokat ikke vil lægge navn til den. Og det er altså nogle af de bedste indenfor ejendomshandlen.

Der må være et eller andet efterspil til dette forløb. Og vi vil gerne høre dine bud på, hvordan vi får bundet en sløjfe på forløbet, så begge parter kan komme videre.

[...]

Vi er selvfølgelig klar over – og har dokumentation for – at du gennem hele processen har forhandlet på vegne af din mor. Og det var derfor rystende for os at opleve, at du til vores sidste møde tilsyneladende havde lagt fiktive data ind på den ”første kunde” for at overbevise os om, at der havde været en anden køber ind over. Det kan du selvfølgelig modbevise ved at stille op med denne første køber ude hos os til en kop kaffe.

Så du skulle allerede fra starten have gjort opmærksom på dette og have rådgivet os til at tage en anden rådgiver. For det er tydeligt, at vi i dette forløb ikke på noget tidspunkt har oplevet dig som værende rådgiver for os. Om der kan rejses en sag på den baggrund, står ikke klart for mig lige nu.

[...]

Jeg ser frem til at høre dine input til, hvordan vi får lukket denne sag på fornuftig vis...”

Klager sendte i perioden frem til den 31. oktober 2022 flere e-mail til indklagede ejendomsmægler med rykker for svar. Indklagede ejendomsmægler svarede at han ville se på de fremsendte e-mails og vende tilbage. Den 31. oktober 2022 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Jeg er meget overrasket over din/jeres anklager, især med tanke på tidligere mails og vores sidste fysiske møde hos jer.

Hvorfor skulle jeg lave en købsaftale på kr. 1.500.000 og ”på elegant vis” få 125.000 kr. ind på min konto, fremfor at lave en aftale på kr. 1.375.000, og når handlen var endelig, blot direkte have fået de 125.000 kr. af min mor? Denne anklage bedes du venligst trække tilbage, da den har intet hold i

sig. Og i denne forlængelse har jeg ikke en køber til 1.500.000, som du/I også ved. Derfor dokumentet bagved handlen.

Jeg har bestemt lavet en lukrativ aftale for jer, og en rigtig god måde for jer, at få solgt jeres hus og komme trygt videre. Uagtet køber, er mit mål altid at gøre det bedste for vores sælgere. Derfor også mit gode ry – også i [by 2] og [by 3]. Om ikke nu, så hvert fald i nær fremtid, vil du/I også indse, hvor god en aftale dette var for jer.

Trods ved vores fysiske møde hos jer, hvor alt blev gennemgået og forløbet herfor (Jeg sagde flere gange, I skulle have en god mavefornemmelse, ellers skulle det ikke være måden at gøre det på!), har I, i samarbejde med jeres advokat, valgt ikke at godkende handlen. Dette kan jeg ikke stå til ansvar for, da dette forløb, også blev gennemgået på vores møde.

Dertil, som du/I ved, er det min mor, der har været køberen, som jeg også oplyste jer, hvorfor jeg på korrektivs frasagde mig salær og vederlag, da hun udviste konkret interesse. Alternativt var der anden køber, hvor jeg selv lagde op til et fysisk møde mellem jer og denne køber. Men dette var ikke I jeres interesse, fortalt I selv. Derfor bedes du venligst tilbagetrække anklagen om dette.

Jeg er ærgerlig over, trods gennemgangen på vores fysiske møde, at handlen ikke er blevet til noget. Det er jer, der trak jer fra salget, hvilket er helt OK, og ikke køberen (min mor). Derfor er det ekstra uheldigt al den tid, jeg har brugt og arbejdet gratis (jeg har frasagt mig salær og markedsføring) ved at køre hen til jer og afholde møder på denne baggrund.

Derfor afviser jeg også dine/jeres økonomiske krav mod CC A/S.

Vores aftale omkring salg er udløbet, hvorfor jeg har taget jeres ejendom af nettet og I frit kan vælge anden mægler. I henhold til vores aftale fremsender jeg en opgørelse for endelig afslutning på samarbejdet.

[...]

Jeg er af den opfattelse, at du, AA, er en meget fornuftig og rimelig person, hvorfor jeg beder dig læse min mail igen, bruge en dag eller to på at tænke over vores møde mellem du, GG og jeg selv, og hvad der blev sagt på mødet, inden du igen griber til tasterne og arrangere dig i vores SoMe reklamer eller andet...”

Ved e-mail af 1. november 2022 svarede klager følgende:

”... Det er påfaldende, hvordan det samme forløb kan opleves på så forskellige måder. Jeg opfatter jeres ageren i vores sag som uprofessionelt, uærligt, med dårlig kvalitet og baseret på alternative/”kreative” aftaletyper.

Du har fået forkert i en del fakta i sagsforløbet. Det råder jeg bod på her. Fakta i sagen er (og det har jeg dokumentation for):

1. Uærligt: Det var os, der ved en tilfældighed og via en fejl fra din side opdagede, at det var din mor, der var køberen. Først da, vi gjorde opmærksom på dette, frafaldt du dit salær. Du

- nævnte allerede på et af de første møder, at køberen var en kvinde, der bor i [by 4] og arbejder hos HH A/S i [by 5]. Og så VAR det jo hendes navn, der stod på udkastet til købsaftalerne. Og så havde hun set eltjek rapporten, inden den udløb den 24.8, hvilket også er før, du gik til bekendelse. Men fakta er, at du i den periode altså forhandlede pris med os på vegne af din mor. Det er både uærligt og umoralsk. Og vi var helt nede og skrabe bunden på 1.125
2. Mødet hos os: Hvis du opfattede det som et godt møde, så har du misforstået noget. Her var du på "tålt ophold". Jeg har det virkelig svært med uærlige mennesker, men havde lovet GG at holde mig i ro, så vi kunne se, om vi på trods af din uærlighed kunne få en ok handel på plads. Både GG og jeg var pinligt bevidste om, at din udlægning af forvirringen med køber/købere var usand
 3. Handlen på 1.375: Ja det ville være en ok handel med de 1.375 og uden dit salær – hvis du så ellers havde formået af få den gennemført, men det gjorde du jo så ikke
 4. To aftaler af vælge mellem: Vi blev stillet i udsigt, at vi kunne vælge mellem to typer af aftaler – den "reelle" på 1.375 og den "kreative" på 1.5 med hemmeligt dokument (Og den "kreative" model gik altså ud på snyde kreditforeningen til at give en højere belåning baseret på en fiktiv høj salgspris). Da det jo kom frem, at du ikke i forløbet repræsenterede os, måtte vi hyre egen advokat til at være på vores side. Men den "kreative" aftale omfattede et "hemmeligt/fortroligt" dokument, som vi ikke måtte vise til vores advokat. Du forsikrede os flere gange med, at den "kreative" aftale var helt i orden og ofte blev brugt i en type handel som vores. Og med din udviste uærlighed omkring køber, så turde vi simpelthen ikke det, da vi var nervøse for at havne i noget ulovligt/uetisk. Var vi utrygge ved hele situationen baseret på ovenstående forløb – ja i høj grad!.
 5. Nu kun én aftale: Da vi så meddelte dig, at vi ville gå med den "reelle" aftale, så var det pludselig ikke længere en mulighed. Så hvis vi skulle have udsigt til en handel, så SKULLE vi gå med den "kreative". Det er virelig uetisk, at du først pludselig ikke er vores rådgiver længere, og samtidig tvinger os ind i en aftale, der forhindrer os i at vise alle sagens aktiver til vores advokat. Det var jeg rystet over.
 6. Advokatens vurdering: Vi valgte så at give det et forsøg, vel vidende, at vores advokat måske ville stille sig kritisk. Så kunne vi få en uvildig vurdering af denne type aftale. Selvom du havde skjult sporene ved at have det hemmelige dokument, så kunne vores advokat se på salgsprovenu beregningen, at der var noget uregelmæssigt med de 125.000,- som ikke ville lande på vores konto. Du havde ikke lige instrueret os i, hvordan vi skulle udlægge det. Så de vurderede, at aftalen var – om ikke ulovlig – så i hvert fald i gråzonen og uetisk. Og her taler vi om en advokat med speciale i ejendomshandel. Vores bankrådgiver i [pengeinstitut 1] havde helt samme opfattelse, da hun fik forelagt salgsprovenu beregningen. Hun troede, at vi havde solgt huset for 1.5 og gik i gang med at opgøre vores økonomiske situation ud fra dette. Ingen af disse parter havde nogensinde før set en aftale af denne type. Så vi har altså betalt dyre advokattimer for at konstatere, at din "kreative" aftale var uetisk i en grad, hvor advokaten ikke kunne godkende den
 7. Efterspil: Og her stod vi så med dine forsikringer om, at aftalen var helt ok. Lagt sammen med din uærlighed i starten af forløbet, så kunne jeg tilskrive dig alle mulige motiver. Og jeg har sikkert gået forkert fat i noget at det, men jeg er stadig usikker på dine motiver. Ikke underligt taget forløbet i betragtning.
 8. Afslutning: Hvis du havde været professionel, så ville du selvfølgelig have forsøgt at få handlen på plads med en reel aftale. Men du kontaktede os ikke og reagerede ikke på vores henvendelser, så vi blev efterladt i "ingenmandsland". Jeg måtte provokere dig godt og grundigt for at hive en melding ud af dig. Jeg har tolket det som om, at du bare ville lade tiden gå, indtil vores aftale udløb. Og det ser ud til, at det var den korrekte tolkning.

[...]

Til gengæld vil jeg bruge tid på at lave en indberetning til disciplinærudvalget for ejendomsmæglere. Jeg håber at kunne forhindre, at I laver samme numre med andre, der forsøger at sælge huse i områder, hvor omsætningen går lidt trægt...”

Den 1. november 2022 fremsendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en faktura pålydende 2.926,30 kr. for udlæg jf. aftale ved udløb. Klager oplyste, at han ikke skyldte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed noget, så vidt han vidste, og anmodede om at få tilsendt bilag for udlæg til tredjemand. Indklagede ejendomsmægler henviste herefter til formidlingsaftalens punkt 11 ”øvrige tillægsydelser”, hvor der opkræves kr. 500 inkl. moms pr. påbegyndt time for vejledning vedr. BBR ændringer, status møder hos klager m.m. som var udenfor den indgået aftale. Hertil anførte indklagede ejendomsmægler at klager havde udleveret et fortroligt dokument. Klager anmodede igen om fremsendelse af dokumentation for udlæg til tredjemand og oplyste, at han ikke havde udleveret et fortroligt dokument.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de indklagede ikke på professionel og etisk vis har varetaget klagers interesser i forsøget på at sælge klagers ejendom, og at indklagede ejendomsmægler, uden at orientere klager herom, forhandlede pris og betinget købsaftale på vegne af sin mor som køber, på trods af, at han var hyret til at varetage klagers interesser. Dertil har han anført, at indklagede ejendomsmægler pressede klager til at indgå en uetisk købsaftale med en højere pris end den aftalte købspris samt at mægler undlod at følge op med klager, da klagers advokat ikke godkendte førnævnte aftale.

Klager har anført, at første fremvisning af ejendommen var den 26. august 2022, til en potentiel køber, som også var interesseret i et hus beliggende i [by 6]. Klager har hertil anført, at der i perioden frem til den 11. september 2022 var telefoniske samtaler med indklagede ejendomsmægler omkring prisen, da den potentielle køber startede med at byde 1.125.000 kr. Efter forhandling fik indklagede ejendomsmægler overbevidst klager om, at de ikke skulle forvente at få udbudsprisen, og forhandlingen endte på 1.335.000 kr. hvorefter indklagede ejendomsmægler den 16. september 2022 sendt to forskellige købsaftaler til klager, en med den reelle handelspris og en med en højere handelspris, så køber kunne få et højere realkreditlån.

Klager har anført, at den potentielle køber fik forevist ejendommen for 2. gang den 20. september 2022, at køber fortsat var interesseret og at de havde noteret noget indbo, som de ønskede at få med i handlen.

Klager har oplyst, at der blev afholdt et møde den 22. september 2022, hvor købstilbuddet blev gennemgået. Klager har anført, at han på mødet fik oplyst, at han selv kunne vælge mellem de to købsaftaler, herunder at der var en lille sandsynlighed for at den ene aftale ikke ville gå igennem og stor sandsynlighed for, at den anden aftale ville gå igennem. Klager spurgte på mødet ind til, om det var lovligt og etisk korrekt at indgå en købsaftale med en fiktiv pris for at opnå et højere realkreditlån. Han har hertil anført, at indklagede ejendomsmægler forsikrede ham om, at der var en meget normal måde at gøre det på, når der var tale om liebhaveri i en mindre by (udkantsby). Han har oplyst, at han efterfølgende kontaktede en advokat, som oplyst, at det var i gråzonen, og at det i hvert fald

var uetisk. Under mødet med den indklagede ejendomsmægler fik han oplyst, at den potentielle køber kom fra [by 7] og var beskæftiget hos HH A/S i [by 5].

Klager har anført, at han den 27. september 2022 blev opmærksom på, at den der fremgik af købsaftalen var indklagede ejendomsmæglers mor, DD. Han kontaktede indklagede ejendomsmægler og spurgte ind til, hvordan indklagede ejendomsmægler kunne repræsentere klager, når han havde en familiemæssig relation til køber. Indklagede ejendomsmægler benægtede herefter, at klager skulle være bekendt med hvem køber var, at køber havde navne- og adressebeskyttelse og at hans mor også var interesseret i huset. Klager har anført, at de oplysninger de tidligere havde fået omkring køber passede med DD, og at han er overbevist om, at køber fra starten har været DD.

Den 6. oktober 2022 blev ejendommen fremvist for DD.

Klager har oplyst, at de herefter var i kontakt med indklagede ejendomsmægler den 13. oktober 2022, hvor de blev enige om, at DD kunne købe ejendommen for 1.375.000 kr. og at indklagede ejendomsmægler frafaldt sit salær. Dertil har klager anført, at de gjorde de indklagede opmærksom på, at de ville søge bistand hos en advokat. Der blev ikke udarbejdet en ny formidlingsaftalen, selv om ejendomsmægleren nu officielt var på købers parti.

Den 15. oktober 2022 fremsendte indklagede ejendomsmægler to reviderede købsaftaler samt et fortroligt dokument. Klager har oplyst, at han i den forbindelse blev bekendt med, at han ikke måtte udlevere det fortrolige dokument til sin advokat, hvorefter han oplyste indklagede ejendomsmægler om, at han ønskede at gå videre med en aftale med den reelle handelsværdi. Klager orienterer herom igen den 19. oktober 2022 efter at have rådført sig hos sin advokat. Indklagede ejendomsmægler oplyste herefter, at køber ikke ville acceptere købsaftalen med den reelle handelsværdi, hvorefter klager går med til at acceptere aftalen med en forhøjet handelsværdi under forudsætning af, at hans advokat kan godkende handlen. Klagers advokat adviser efterfølgende af godkende handlen.

Klager har anført, at han i perioden 26. oktober 2022 til 31. oktober 2022 prøvede at få indklagede ejendomsmægler til at give en melding på, om der kunne laves en købsaftale på den reelle handelsværdi og uden et fortroligt dokument. Klager har hertil anført, at indklagede ejendomsmægler enten ikke besvarede henvendelserne eller alene svarede undvigende, hvorefter han truede med dårlige anmeldelser på SoMe og Trustpilot.

Klager har oplyst, at formidlingsaftalen udløb den 30. oktober 2022, og har hertil anført, at det virkede som om indklagede ejendomsmægler blot trak tiden indtil aftalen udløb.

Klager har anerkendt, at han har beskyldt indklagede ejendomsmægler for direkte svindel for selv at få et udbytte på de 125.000 kr. Han har ikke belæg for disse anklager og har ikke ytret sig om dette offentligt. Klager har anført, at han ikke er i tvivl om, at indklagede ejendomsmægler har handlet uetisk og uprofessionelt, da han handlede på vegne af sin mor som køber, og derved potentielt har forhandlet prisen for klagers hus ned under den reelle markedsværdi, og da han baserede købsaftalen på et fortroligt dokument, som klager ikke måtte udlevere til sin rådgiver.

Vedrørende faktura modtaget den 1. november 2022 har klager anført, at de indklagede ikke har haft udgifter til tredjemand. Dertil har han anført, at da indklagede frafaldt sit salær er han ikke berettiget til at få dækket sin tid, samt at han ikke skal betale fakturaen, da formidlingsaftalen reelt blev ugyldig på det tidspunkt, hvor indklagede ejendomsmægler erkendte, at han handlede på vegne

af sin mor som køber. Han har oplyst, at han ikke har hørt yderligere vedrørende fakturaen siden den 7. november 2022.

Med henvisning til de indklagedes oplysning om, at der var flere potentielle købere, har klager anført, at han kun har modtaget et konkret og skriftligt bud på ejendommen fra én mulig køber (indklagede ejendomsmægler mor). Han har hertil anført, at der er dokumentation for, at køber01 og køber02 er den samme person. Klager har henvist til, at de den 16. september 2022 fik tilsendt to udkast til købsaftaler, hvor DD var anført som køber. På baggrund af et underligt forhandlingsforløb, hvor klager ikke følte sig sikker på, at indklagede ejendomsmægler varetog klagers interesser, undersøgte klager køberen via Facebook. Ved denne søgning fandt klager frem til, at køberen var indklagede ejendomsmægler mor. Klager kontaktede herefter den indklagede ejendomsmægler, som afviste at hans mor var køber, på trods af at hendes navn fremgik af købsaftalerne. Herefter opfordrede indklagede ejendomsmægler klager til at finde en anden rådgiver, hvorefter klager kontaktede si advokat. Klager valgte at få videre med salget til indklagede ejendomsmægler mor, med en lidt højere pris samt de indklagede frafaldt sit salær, da salget var til et nært familiemedlem.

Klager har afvist de indklagedes påstand om, at han skulle have truet indklagede ejendomsmægler på hans ve, vel eller livet. Han har hertil anført, at han ikke har truet indklagede ejendomsmægler fysisk, men gjort ham opmærksom på, at han vil dele sine oplevelser med de indklagede på Trustpilot og sociale medier. Da han skrev ”andet ubehageligt” mente han at indbringe sagen for forskellige instanser.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at klagen bør afvises, da klager direkte har truet indklagede ejendomsmægler med ”andet ubehageligt ind over sagen”, og da det er uheldigt, at klager har truet en ansat på sit ve og vel eller livet. De indklagede har videre anført, at anklagen og påstandene er ubegrundede og ikke dokumenteret. De indklagede har oplyst, at de har forståelse for, at klager er frustreret over, at han ikke fik solgt sin bolig, men at denne frustration ikke skal pålægges de indklagede.

De indklagede har erkendt, at indklagede ejendomsmægler har udarbejdet en købsaftale, hvor handlen var betinget af en opnåelse af en realkreditbelåning på 1.200.000 kr. – svarende til en vurdering på 1.500.000 kr. De har dertil oplyst, at handlen ikke nåede til vurdering hos et realkreditinstitut. De indklagede har videre anført, at de ikke laver realkreditvurderinger eller har mulighed for at påvirke realkreditvurderinger, da en realkreditvurdering skal være begrundet (referenceejendomme, stand, størrelse, beliggenhed osv.). En realkreditvurdering er ikke blot en vurdering af handelsprisen mellem køber og sælger.

De indklagede har anført, at de flere gange opfordrede klager til at søge anden rådgiver, og at klager derfor havde en advokat på sagen til at gennemlæse og godkende handlen i sin helhed.

De indklagede har oplyst, at de overtog ejendommen fra anden mægler, hvor ejendommen var udbudt til 1.598.000 kr. De har hertil anført, at klager ytrede utilfredshed med forløbet hos anden mægler.

De indklagede har videre anført, at de har håndteret og videregivet de bud, der er modtaget på ejendommen, og at der i formidlingsperioden har været tre forskellige bud. De har anført, at klager blander de tre bud sammen i sin indbringelse af klagen, hvorfor de indklagede har opsummeret sagens forløb:

Den 21. maj 2022 blev der modtaget et bud på 1.250.000 kr. over telefonen fra en potentiel køber. Buddet blev forelagt klager, som ikke var afvisende over for buddet. Den interesserede køber havde ikke set ejendommen, hvorfor det blev aftalt mellem klager og en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at der skulle gøres et forsøg på at booke en fremvisning. Der blev efterfølgende ikke booket en fremvisning.

Den 31. juli 2022 sendte klager en e-mail til indklagede ejendomsmægler om, at de indklagedes indsats faldt ind under betydelig pligtforsømmelse. Den 1. august 2022 afviste de indklagede denne påstand.

Den 26. august 2022 blev ejendommen fremvist for en potentiel køber (køber01), som havde navn- og adressebeskyttelse. Efter forhandlinger med køber01 blev der den 11. september 2022 modtaget et bud på 1.325.000 kr. De indklagede sendte herefter to salgsbudgetter - et på 1.400.000 kr. som var klagers modbud og et på 1.325.000 kr. som var køber01s bud, samtidig gjorde de klager opmærksom på, at ved en handel på 1.325.000 kr. var handlen betinget af en 80% belåning af 1.500.000 kr. De indklagede har anført, at da buddet på 1.335.000 var modtaget og aftalt, indikerede klager flere gange, at han ikke var tilfreds eller tryk ved handlen. De indklagede anbefalede derfor, at klager søgte rådgivning hos anden part.

Den 16. september 2022 blev der udarbejdet udkast til købsaftale. De indklagede har anført, at det navn der fremgik af købsaftalerne blev anvendt, da køber01 havde navne- og adressebeskyttelse.

Den 20. september 2022 blev ejendommen igen fremvist for køber01. Herefter forhandlede parterne om løsøre.

De indklagede har anført, at de den 27. september 2022 modtog første direkte trussel fra sælger, da sælger afslutningsvis i en e-mail skrev ”... hvor vi undgår at skulle have advokater og andet ubehageligt ind over sagen”. De indklagede har oplyst, at de samme dag henvist klager til at rådføre sig hos anden rådgiver. De indklagede har henvist til, at der i september måned 2022, jf. Boligsiden.dk blev givet et gennemsnitligt afslag på 528 kr. pr. kvm. Denne handel var derfor indenfor, hvad der må betegnes for at være en normal handel.

De indklagede har anført, at de den 28. september 2022 orienterede klager om, at der var et familiemedlem til en hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed som var interesseret i ejendommen, men at familiemedlemmet ikke ønskede at blande sig, da der var ved at blive indgået en handel med en anden køber.

Den 3. oktober 2022 oplyste de indklagede klager om, at persondataloven skulle overholdes, og hvordan et salg til et nærtstående familiemedlem skulle håndteres. De indklagede har anført, at klager var tilfreds med salgsprisen på 1.325.000 kr., men at han gerne ville have mere, hvorfor familiemedlemmet blev spurgt omkring bud. Dagen efter modtog de et bud på 1.375.000 kr. fra familie-

medlemmet (køber02). Klager blev orienteret om, at buddet var fra en nærtstående, og at det var betinget af en fremvisning. Ejendommen blev den 6. oktober 2022 fremvist for køber02, og klager og køber02 mødtes på ejendommen.

Den 10. oktober 2022 orienterede de indklagede klager om, at køber02 var interesseret i ejendommen. Endvidere spurgte de indklagede ind til, hvordan klager ønskede at forholde sig til køber01. Ifølge de indklagede valgte klager at ignorere køber01.

Den 19. oktober 2022 oplyste indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at køber02 ønskede at trække sig fra handlen, da gratis løsøre i henhold til det aftalte formentlig vil have en negativ indvirkning på belåningen i et realkreditlån, såfremt det som ønsket af klager skulle fremgå af købsaftalen. De indklagede har henvist til, at de i samme e-mail skrev følgende: *"Ligeledes har jeg det andet par, som jeg ikke kan holde hen meget længere. De ønsker at vide, idet alle rapporter foreligger, hvad status er. Hvad ønsker I, at jeg fortæller dem?"* samt *"Til sidst skal jeg oplyse jer, at vores aftale vedr. salg af ejendommen udløber 30/10-22, hvor ejendommen tages af nettet, og I frit kan vælge anden mægler"*. De indklagede har anført, at klager igen valgte at ignorere køber01. Samme dag ønskede klager en købsaftale på 1.375.000 kr. De indklagede har i den forbindelse henvist til følgende fra deres besvarelse af e-mail: *"Jeg kan sagtens lave et udkast til 1.375.000, dog skal I være opmærksom på, som tidligere skrevet, at der vil være større risiko for et afslag, grundet realkreditbelåningen. Såfremt I er okay med dette, så laver jeg udkastet til jer"*.

Den 20. oktober 2022 oplyste køber02, at denne ikke ønskede at skrive under på købsaftalen. Klager ringede derefter til indklagede ejendomsmægler og oplyste, at de ønskede at forsøge med den anden købsaftale til køber02. De indklagede har oplyst, at de den 23. oktober 2022 sendte en underskrevet købsaftale til klager, klagers bank og klagers advokat samt til køber02 og dennes bank.

De indklagede har oplyst, at de den 26. oktober 2022 modtog en e-mail fra klagers advokat om, at handlen ikke kunne godkendes, hvorefter købsaftalen blev annulleret. De indklagede har oplyst, at klager efterfølgende var utilfreds med, at advokaten ikke kunne godkende handlen, og at klager anførte, at de indklagede tidligere i forløbet skulle have gjort klager opmærksom på, at de skulle finde anden rådgiver, samt at de indklagede ikke på noget tidspunkt havde været rådgivere for klager. De indklagede har hertil anført, at de den 27. og 28. september 2022 samt den 3. oktober 2022 havde rådgivet klager til at søge anden rådgiver, og at det endvidere fremgik af købsaftalen.

De indklagede har anført, at klager efterfølgende fremsatte trusler, beskyldning og krav. De har hertil henvist til e-mails fra klager i perioden 29. oktober 2022 til 31. oktober 2022.

De indklagede har med henvisning til klagers e-mail af 31. oktober 2022, hvoraf det fremgår, at klager ønsker at forlænge formidlingsaftalen, anført, at prisen på 1.375.000 kr. var en meget god handel for klager. De har hertil anført, at klagesagen bør afvises, og at sagen skal anses som en desperat handling fra klager, da denne selv har frasagt sig en god handel.

De indklagede har videre anført, at klager den 31. oktober 2022 selv tog direkte kontakt til køber02 – hvilket var efter den 30. oktober 2022, hvor samarbejde med de indklagede var afsluttet. De indklagede har anført, at dette var en desperat handling fra klagers side, hvilket skal medføre at klagesagen afvises.

De indklagede har henvist til, at der igennem et salgsforløb er flere instanser, der skal godkende opsatte købsaftaler, således det sikres, at aftalen er holdbar. Aftalen skulle godkendes af klagers advokat, realkreditinstituttet og købers bank. Da klagers advokat ikke kunne godkende handlen blev den annulleret.

De indklagede har i sin duplik oplyst, at de er meget uforstående over for klagen rettet mod manglende rådgivning, da det er dokumenteret, at de har ydet den korrekte rådgivning og samtidig frasagt sig hele vederlaget.

Dertil har de bestridt, at køber01 og køber 02 er samme person. De har henvist til deres bemærkninger ovenfor samt at de flere gange har rådgivet klager til at søge anden rådgivning.

De indklagede har bestridt, at der var tale om uetiske købsaftaler og har henvist til deres tidligere bemærkninger omkring købsaftalerne og at købsaftalen skulle gennemgås af flere parter inden handlen var endelig.

De indklagede har bestridt, at de ikke fulgte op på sagen og blot lod formidlingsaftalen løbe ud, samt at de ikke forsøgte at få lagt en ny plan for, hvordan man kunne lave en ny aftale med køber. De indklagede har henvist til, at klager sendte en e-mail til indklagede ejendomsmægler den 27. oktober 2022, som indklagede ejendomsmægler besvarede den 28. oktober 2022, hvorefter der var weekend. Formidlingsaftalen udløb den 30. oktober 2022.

De indklagede har fastholdt, at klager har truet indklagede ejendomsmægler ved at skriver "... advokater og andet ubehageligt...". De har henvist til, at der i Den Danske Ordbog fremgår at "andet ubehageligt" er en definition for overgreb/fare, samt at en google søgning på "andet ubehageligt" viser at betydningen sammensættes med fysiske og/eller psykiske overgreb, vold, krænkelse med mere. De indklagede har bestridt klagers påstand om, at "andet ubehageligt" skulle dække over andet end førnævnte betydning.

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 e-mails 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 handlen 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 handlen og dens gennemførelse.

Nærtstående

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 26, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel, og at dette er gældende for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Det fremgår videre af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 35, at har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger eller køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Af forarbejderne til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 35 fremgår blandt andet følgende:

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. Oplysningsforpligtelsen vil være opfyldt ved at oplyse sælger, da køber netop selv er vidende om sin relation til ejendomsmægleren. Hvis tilknytningen er så nær, at ejendomsmægleren kommer i konflikt med bestemmelserne om god skik i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, skal mægleren opsiges formidlingsopdraget med sælger, jf. forslaget § 23, stk. 2.

Som sagen er forelagt nævnet er der blandt andet uenighed mellem parterne om, hvorvidt køber⁰¹ og køber⁰² er samme person. 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.

Nævnet lægger til grund, at klager fik tilsendt udkast til købsaftaler hhv. den 16. september 2022, 13. oktober 2022 og den 20. oktober 2022, og at det af samtlige købsaftaler fremgik, at køber var DD. Nævnet lægger endvidere til grund, at klager ved e-mail af 27. september 2022 orienterede indklagede ejendomsmægler om, at klager var bekendt med at køber og indklagede var nærtstående og at indklagede herefter opfordrede klager til at søge rådgivning hos en anden ejendomsmægler. Nævnet ligger slutteligt til grund, at indklagede ejendomsmægler i købsaftalerne af hhv. 13. oktober 2022 og 20. oktober 2022 opfordrede klager til at søge rådgivning hos tredjemand, da køber var et nærtstående familiemedlem til en i ejendomsformidlingsvirksomheden, og at indklagede ejendomsmægler frasagde sig sit salær.

Herefter og særligt, da samme navn fremgår af købsaftalerne, finder nævnet det godtgjort, at køber⁰¹ og køber⁰² var samme person, og at indklagede ejendomsmægler havde en væsentlig personlig interesse i, at ejendommen blev solgt til DD.

Ved først at oplyse klager om, at køber var et nærtstående familiemedlem efter forhandling om pris, fremsendelse af købsaftale til godkendelse og efter klager selv var blevet opmærksom herpå, og ved

først at oplyse om, at køber var et nærtstående familiemedlem (indklagedes mor) skriftligt i købsaftalerne af 13. og 20. oktober 2022, har indklagede ejendomsmægler ikke godtgjort, at han har varetaget klagers interesser som sælger, og han har dermed handlet groft i strid med god skik.

Det af indklagede anførte om, at navnet i købsaftalen af 16. september 2022 blot var indsat da den rigtige køber havde navne- og adresse beskyttelse kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet bemærker at det forhold, at der sættes et fiktivt navn i købsaftalen ligeledes vil være i strid med god ejendomsmæglerskik.

Købsaftaler

Det fremgår af sagen, at der ved udarbejdelse af købsaftalerne den 16. september 2022, 13. oktober 2022 og 20. oktober 2022 blev udarbejdet to alternativer til købsaftalen, en med den korrekte handelspris og en med en fiktiv høj handelspris. Den fiktive handelspris var fastsat, for at køber af ejendommen kunne opnå højest mulig belåning i et realkreditinstitut.

Det fremgår endvidere af sagen, at der i tillæg til købsaftalen af 13. og 20. oktober 2022 med den fiktive handelspris var udarbejdet et fortroligt dokument, hvoraf det blandt andet fremgik, at der skulle deponeres et beløb, som efter endelig handel skulle tilbageføres til køber, samt at det fremgår af e-mail af 17. oktober 2022 fra indklagede ejendomsmægler til klager, at klager ikke måtte udlevere det fortrolige dokument til klagers advokat i forbindelse med advokatens gennemgang af sagen.

Ved at have udarbejdet en købsaftale med en fiktiv høj handelspris, et tillæg til købsaftalen med vilkår om, at et deponeret beløb skulle tilbagebetales til køber, og ved at have oplyst klager om, at klager ikke måtte udlevere samtlige af handlens dokumenter til sin advokat har indklagede ejendomsmægler handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet har ved sin afgørelse ikke taget stilling til forholdet til långiver.

Ejendomsmæglers fakturering

Det fremgår af sagen, at indklagede ejendomsmægler den 1. november 2022 sendte en faktura pålydende 2.926,30 kr. for udlæg til tredjemand jf. aftale ved udløb.

Klager har bestridt, at han skal betale fakturaen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det opkrævede beløb ikke vedrører et vederlag, men udgifter afholdt til tredjemand i henhold til formidlingsaftalens punkt 6.1.

Nævnet lægger til grund, at de oplistede udgifter i formidlingsaftalen er udgifter til tredjemand til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen, at der i sagen er udarbejdet en salgsopstilling, og at ejendomsmægleren derved har afholdt udgifter til tredjemand.

Nævnet finder i henhold til formidlingsaftalens punkt 6.2, at en opkrævning for udlæg til tredjemand stemmer overens med formidlingsaftalen og derved ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Sanktionsfastsættelse

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler, Kenneth Laustsen, har handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik. Ud fra sagens omstændigheder, er der imidlertid ikke tilstrækkeligt grundlag for at frygte, at indklagede på ny vil begå de samme forseelser. Nævnet har her bl.a. lagt vægt på, at et af forholdene drejer sig om indklagede mors erhvervelse af ejendom. Selv om overtrædelserne er af en grovhed, som kunne føre til en frakendelse af indklagedes godkendelse som ejendomsmægler, har nævnet derfor konkret ikke fundet grundlag herfor. Nævnet har i stedet fastsat en maksimal bøde på 300.000 kr.

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.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at det af det centrale virksomhedsregister fremgår, at indklagede ejendomsmægler er direktør og ejer af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Herefter, og ved at der er udarbejdet en købsaftale, hvori køber var nærtstående til en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden, og ved at der blev udarbejdet en købsaftale med en fiktiv handelspris og et dertil fortroligt dokument, har virksomheden svigtet sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Som følge heraf pålægges ejendomsformidlingsvirksomhed, Jysk Mægler ApS en bøde på 300.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Kenneth Laustsen, pålægges en bøde på 300.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Jysk Mægler ApS, pålægges en bøde på 300.000 kr., 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