

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 684 – 23/00074

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
mod
Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 29. december 2022 har BB indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 loyalt at oplyse sælger om, at der var flere interesserede købere i ejendommen, ved ikke at oplyse sælger om konsekvenserne ved at underskrive et salgstilbud, og ved at fratage sælger muligheden for at få ejendommen i budrunde.

Klagen blev den 10. maj 2023 trukket tilbage af klager.

Af de bemærkninger til § 52, i lov om formidling af fast ejendom m.v., følger det at:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 16. maj 2023 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at forsætte sagsbehandlingen.

Den oprindelige klager oplyste efterfølgende, at han ikke havde yderligere bemærkninger til sagen, da han havde trukket sin klage.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomhed CC havde ejendommen beliggende [Adresse 1]

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

I juli 2022 fremviste indklagede ejendommen til en potentiel køber (DD) fra [Land 1]. Efterfølgende blev der udfærdiget en betinget aftale, blandt andet betinget af salg af købers ejendom. Den 21. september 2022 udløb den betingede aftale. Købers ejendom blev ikke solgt inden udløb af aftalen. Indklagede ejendomsmægler tilbød herefter en forlængelse af aftalen. Den 29. september 2022 oplyste købers repræsentant, at *"det hele er desværre faldet til jorden. Jeg sender dig en mail"*. Køber oplyste herefter, at de fortsatte salg af deres ejendom, og at de ville vende tilbage vedrørende den oprindelige klagers ejendom, når deres ejendom var solgt.

Den 20. oktober 2022 skrev indklagede ejendomsmægler følgende til køberen fra [Land 1]:

"... Sælger har købt hus, og vil gerne have ejendommen solgt.

De er klar på at lave en ny betinget handel med jer, 200.000 under tidligere pris, dvs. til 4,1 mio. kr.

Overtagelsen kan være meget op til jer, da afklaring for sælger er det vigtigste. De kan flytte i løbet af en lille måneds tid.

Hvordan går det med det fornyede salg af jeres eget?..."

Den 6. oktober 2022 sendte indklagede ejendomsmægler et opdateret budget til den oprindelige klager, hvoraf det fremgik, at der skulle udarbejdes en video af ejendommen til brug for yderligere markedsføring, og at udbudsprisen eventuelt skulle nedsættes.

Hertil svarede den oprindelige klager følgende:

"... det er en fin landing af omk. og som du siger dækket under solgt eller gratis. Men nu bliver huset solgt:-) du bestemmer om vi skal sætte det 100tdk ned, men tænker det passer godt ind i strategi. Lad os krydse fingre at dem i [By 1] kommer op i gear. Hilsen BB..."

Den 12. oktober 2022 optog indklagede ejendomsmægler en video af ejendomme.

Efter telefonsamtale med den oprindelige klager, blev der den 19. oktober 2022 sendt et opdateret budget, hvoraf det fremgik, at der skulle laves boost på sociale medier, boligsiden m.v. og at ejendommens udbudspris skulle nedsættes til 4.145.000 kr. Indklagede ejendomsmægler anmodede samtidig om en bekræftelse fra den oprindelige klager herpå. Den efterfølgende dag, skrev den oprindelige klager "ok" hertil, hvorefter indklagede aktiverede den nye pris på ejendommen.

Den 22. oktober 2022 hentede potentiel køber (EE) materiale vedrørende ejendommen, hvorefter indklagede kontaktede vedkommende og tilbød en fremvisning.

Den 25. oktober 2022 blev der udarbejdet en købsaftale med FF som køber, og den oprindelige klager underskrev aftalen samme dag. Køber underskrev herefter aftalen den 1. november 2022.

Af købsaftalens punkt 15. Parternes accept og underskrift fremgik blandt andet følgende:

*"... Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:
[...]"*

3. *at ejendomsmægler er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter.*

4. *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...*

Af skemaet ”Oplysning – om fortrydelsesret” som blev udleveret til køber sammen med købsaftalen, fremgik blandt andet følgende vedrørende fortrydelsesfristen:

”... Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De blev bekendt med sælgerens tilbud...”

Den 26. oktober 2022 blev ejendomsformidlingsvirksomheden kontaktet vedrørende en fremvisning af ejendommen til en ny potentiel køber (GG).

Ved skrivelse af 9. december 2022 anførte den oprindelige klagers daværende repræsentant følgende:

”... Jeg retter henvendelse til dig på vegne BB i forbindelse med salget af [Adresse 1].

Sælger BB har anmodet om vores bistand til en vurdering af, hvorfor du har afvist en konkret henvendelse om fremvisning til en potentiel meget interesseret køber.

Dette på trods af, at såvel GG samt dennes ejendomsmægler fra Ejendomsmæglerfirmaet HH kontaktede dig/firmaet og bekræftede, at vedkommende var fuldt ud i stand til at købe, selv om egen ejendom ikke var solgt.

Den potentielle køber var fra dit kontor blevet oplyst, at der var indgået bindende købsaftale, hvorfor fremvisning ikke kunne tilbydes.

Ifølge det for os oplyste, var det ikke på tidspunktet for henvendelsen indgået en bindende aftale.

Sælger BB fik aldrig besked om, at der var en ny potentiel køber. Det forekommer derfor overraskende for sælger, at han efterfølgende kontaktes af den mulige køber GG, og oplyses om dennes opfattelse af det tidsmæssige forløb i sagen. Herunder at det har været hans opfattelse, at mægler ikke engang ønskede at fremsætte hans tilbud om køb af ejendommen overfor sælger – selv om han var meget interesseret i ejendommen til den udbudte pris.

Før vi går videre hermed, skal jeg bede dig om en redegørelse for overfor anførte forhold...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Min version af forløbet er følgende:

Forhandlingerne med køberne af [Adresse 1] havde taget lang tid, og i første omgang var vi ikke blevet enige med køberne. De vender dog senere tilbage, hvor vi bliver enige om den

pris vi endte med at sælge huset for. Der var nogle omstændigheder med lidt ferie mv. som gjorde at jeg i fællesskab med sælger blev enige om at sælger underskrev købsaftalen først, for at starte købernes fortrydelsesfrist så hurtigt som det var muligt. Sælger underskriver købsaftalen d. 25.10.2022, hvilket køberne bliver informeret om samme dag, således at fortrydelsesretten er igangsat.

Jeg bliver kontaktet fredag eftermiddag d. 28.10.2022, af kunderne som forespørger på ejendommen. Her nævner de ikke noget konkret købstilbud, eller at de er yderst interesserede – blot at de har sat deres hus til salg ved HH, og at de gerne vil have en fremvisning. De byder ikke på huset, uden at have set det. Jeg spørger endda til deres oplysninger, såfremt nuværende aftale skulle falde til jorden – dem måtte jeg ikke få, men jeg kunne rette henvendelse til deres ejendomsmægler II, såfremt det blev relevant. Jeg oplyser dem, at der netop er ved at blive underskrevet en aftale med en køber, da sælger havde underskrevet om tirsdagen d. 25.10.2022.

Sælgers salgstilbud har ved deres underskrift d. 25.10.2022 derfor en frist t.o.m. d. 04.11.2022 jf. købsaftalens standardvilkår. Køberen underskrev salgstilbuddet 01.11.2022. Sælgers salgstilbud, fremkom til køber på dagen d. 25.10.2022, hvorfor jeg ikke så det relevant at fremvise sælgers hus for nogle der var interesseret i at se det. Var de interesseret i køb var sælger alligevel stadig bundet af deres salgstilbud, som først udløb d. 04.11.2022.

Efter en snak med de ifølge sælger potentielle køberes mægler om mandagen d. 31.10.2022, fik jeg ej heller indtrykket af deres interesse for ejendommen – blot at de gerne ville se huset, og havde økonomi til at købe det, hvis det var noget for dem. Han oplyser ej heller at de kunne købe uden at have solgt. Deres ejendom var på daværende tidspunkt fortsat ikke annonceret med skilt eller på internettet...”

Ved skrivelse af 19. december 2022 fastholdt den oprindelige klagers daværende repræsentant følgende:

”... Ifølge GG retter han henvendelse til CC første gang allerede den 19.10.2022.

Du bekræfter, at der har været dialog både med GG og med II, hvilket vel bør skærpe din undersøgelsespligt? Den potentielle køber har økonomisk formåen til at købe ejendommen kontant uden at sælge først. Dette får du bekræftet. Den potentielle køber stiller ikke spørgsmålstegn ved udbudsprisen. GG får oplyst hos CC at købsaftale på ejendommen er indgået, hvilket jo ikke er korrekt. Derfor gør han ikke mere.

Det er vores opfattelse, at du har tilsidesat din pligt i henhold til lov om formidling af fast ejendom § 24 stk. 2, ved ikke loyalt at have oplyst sælger om, at der var flere interesserede i ejendommen.

Det er ligeledes vores opfattelse, at sælger ikke blev oplyst om konsekvenserne ved at underskrive et salgstilbud, i stedet for som normalt at afvente et underskrevet købstilbud fra køberne.

Endelig er det vores opfattelse, at du i henhold til købsaftalens § 15 stk. 3 og 4 har frtaget sælger muligheden for at få ejendommen i budrunde...”

Hvortil indklagede ejendomsmægler svarede følgende:

”... Jeg syntes efterhånden I kommer med nogle ret grove anklager, og jeg er fortsat ikke enig i at der var flere interesserede, ud fra de oplysninger vi havde.

Sælger blev gjort opmærksom på hvorfor vi kunne vælge at underskrive salgstilbuddet, netop for hurtigere at få endelig handel. Dette drøftede vi telefonisk, og fremgår ligeledes på underskriftsiden i købsaftalen, hvad det har af konsekvenser. Sælger blev ligeledes tilbudt at vi fælles kunne gennemgå købsaftalen. Som administrerende direktør for en større virksomhed tænker jeg ligeledes sælger er vant til at læse kontrakter og fordybe sig, og ligeledes stille spørgsmål inden man underskriver hvis man har nogle. Dette dobbelttjekker jeg endda også efter der er underskrevet, for at høre om der er noget vi skal gennemgå. Inden underskrift forsøger jeg ligeledes at ringe til sælger, men uden svar. Dette vil fremgå af sms d. 25 Oktober kl. 14.34.

Jeg har siden underskriften af købsaftalen med dem fra [Land 1] holdt løbende kontakt med dem (siden d. 03.08.2022, på hhv. sms og mail direkte og gennem deres rådgiver, helt frem til d. 20.10.2022 hvor sidste besked bliver sendt afsted til [borger fra land 1]. Denne bliver ikke besvaret.)

Jeg har d. 22.10.2022 skrevet til en kunde, som havde hentet salgsmateriale på [Adresse 1], hvor jeg spørger om kunden har nogle spørgsmål til huset, samt om vi kan tilbyde en fremvisning. Dette har kunden ikke svaret på, men viser at vi ikke afviser kunderne, eller ikke retter henvendelse mv.

Jeg mener ikke ovenstående viser at man ikke arbejder loyalt for sælger. Vi har gjort alt vi kan for at få solgt huset, både hurtigst muligt, og til højest mulige pris. I forbindelse med nedsættelsen d. 20.10.2022 havde vi ligeledes lavet en video på ejendommen som skulle markedsføres, samt sponsorerede opslag på Facebook, fremhævnning på boligsiden.dk, mv., netop for at fange en masse købere, og forhåbentlig have flere interesserede. Forglem ikke vi havde en underskrevet betinget aftale på huset, som blev godkendt, til den første udbudspris på 4.295.000 mio. Det var deres hus der ikke blev endeligt solgt – alle andre vilkår var opfyldt.

D. 26.10.2022 har min kollega JJ taget telefonen, og videresendt en besked om at GG gerne vil kontaktes i forhold til [Adresse 1]. Dette er fortsat efter salgstilbud er underskrevet af sælger.

Som beskrevet i min tidligere e-mail fik jeg ikke fornemmelsen af deres købelyst, og idet vi først snakker med GG og hans mægler efter d. 25.10.2022 ser jeg også denne som irrelevant, idet sælger var bundet af deres salgstilbud.

På købsaftaletidspunktet var vi ikke af den overbevisning at der var flere interesserede købere, hvorfor budrunde ikke virkede relevant...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Den oprindelige klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler under formidlingsperioden ikke varetog klagers interesser som sælger i forbindelse med salget.

Klager har oplyst, at de underskrev en købsaftale den 25. oktober 2022, og at køber underskrev aftalen den 1. november 2022. Klager har anført, at han dagen før købers underskrift blev kontakten af datteren til en potentiel køber, som spurgte ind til, om huset fortsat var til salg, da indklagede ejendomsmægler ikke ønskede at fremvise ejendommen. Klager har hertil anført, at datteren til den potentielle køber oplyste, at de havde forsøgt at få en fremvisning i 14 dage, men var blevet afvist af indklagede ejendomsmægler i perioden.

Klager har anerkendt, at det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler oplyste klager om, at købers fortrydelsesfrist var gældende fra den dag klager som sælger underskrev købsaftalen, når blot køber blev oplyst om, at sælger havde underskrevet købsaftalen. Klager har hertil oplyst, at han spurgte ind til, om det var sædvanligt, at sælger skrev under først – hvilket han ikke havde oplevet i forbindelse med tidligere ejendoms handler. Han har hertil anført, at indklagede ejendomsmægler oplyste, at det er en sædvanlig procedure, hvorefter klager underskrev købsaftalen.

Klager har henvist til, at indklagede til klagers daværende repræsentant først oplyste, at der var en henvendelse fra en potentiel køber den 28. oktober 2022, hvorefter han rettede det til den 26. oktober 2022. Klager har anført, at mægler på baggrund heraf ikke har fremstået troværdig. Han har hertil oplyst, at han har været i kontakt med den potentielle køber, som har bekræftet forløbet.

Klager har bekræftet, at der var nogle uger, hvor han ikke måtte sælge huset til andre, grundet den indgåede aftale, men at indklagede i denne periode stadigvæk burde have varetaget klagers interesser.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at prisændringen den 19. oktober 2022 blev aftalt, for at ”presse” en køber, som tidligere havde budt 3,9 mio. kr. for ejendommen. Efter prisnedsættelse blev der indgået en aftale med køber, om køb af ejendommen for 4 mio. kr. hvilket sælger var tilfreds med.

Indklagede ejendomsmægler har med henvisning til e-mails m.m. anført, at henvendelser fra potentielle købere er besvaret, og at der er tilbudt fremvisning, i det tidsrum, hvor sælger har anført, at indklagede afviste at fremvise ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han i formidlingsperioden talte i telefon med sælger flere gange, og at størstedelen af parternes korrespondance er foregået via telefon.

I forhold til om det er normalt at en sælger underskriver først, har indklagede anført, at han ikke har dokumentation for hvad der er drøftet, da dette udelukkende er drøftet telefonisk. Argumentet for at sælger skulle underskrive først, var for hurtigere at kunne forvente/sikre en afklaring fra køberen, hvad enten de underskrev samme dag, eller nogle dage efter. Målet var at starte køberens frist, hvilket sælger var med på. Hvad enten det er normalt eller ej, så var det aftalt, og sælger var oplyst om konsekvensen heraf. Parterne var bekendt med, at køberen måske ikke nåede at underskrive, hvorfor det blev foreslået, og taget godt imod af sælger, at han underskrev først. Han har hertil anført, at han

Har ydet korrekte rådgivning overfor sælger ud fra de informationer der var tilgængelige på daværende tidspunkt.

Indklagede har oplyst, at han ikke er bekendt med, at nogle potentielle købere skulle have forsøgt at kontakte ham eller ejendomsformidlingsvirksomheden i 14 dage. Han har hertil anført, at den eneste besked omkring en fremvisning der var modtager er beskeden af den 26. oktober 2022. Dertil har han henvist til, at han skrev til den potentielle køber, som hentede materiale omkring ejendommen den 22. oktober 2022 og tilbød en fremvisning, men at den potentielle køber valgte ikke at besvare denne henvendelse.

Vedrørende de to forskellige datoer, som sælger henviser til, og som fremgår af indklagedes korrespondance med sælgers daværende repræsentant, har indklagede oplyst, at han den 26. oktober 2022 modtog en henvendelse om, at en potentiel køber ønskede at blive kontaktet. Han forsøgte – uden held – kontakt til kunden. Den 27. oktober 2022 var han i kontakt med kundens ejendomsmægler, hvor han oplyste, at der to dage forinden var underskrevet købsaftale. Først den 28. oktober 2022 lykkedes det ham at komme i direkte kontakt med kunden. Han kan ikke finde yderligere i sit sagsbehandlingssystem om, at kunden har henvendt sig, men har anført, at uanset hvad, så kom henvendelsen for sent, da købsaftalen var underskrevet. Indklagede har bestridt, at han var i kontakt med kunden den 18-19. oktober 2022.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at man via ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside kan bestille fremvisninger – hvilket ikke er gjort. Derudover kan man ringe til ejendomsformidlingsvirksomheden mellem kl. 8-22, dette er gjort, men uden at bestille en fremvisning. Alle i ejendomsformidlingsvirksomhedens butikker kan booke fremvisninger til både sig selv og andre.

Indklagede har anført, at han ikke kender nogle af de potentielle købere, og at han ikke kan se, hvorfor han skulle ønske at fremvise for den ene og ikke den anden.

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.

Efter § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at der var to yderligere henvendelser på ejendommen, en hvor der blev hentet materiale, og en telefonisk henvendelse med ønske om et opkald. Nævnet

lægger videre til grund, at indklagede kontaktede den potentielle køber, der havde hentet materiale, og tilbød en fremvisning, og at indklagede ikke modtog konkrete købstilbud fra nogen af de potentielle købere.

Da det ikke er godtgjort, at der forelå andre konkrete købstilbud, end det fra den endelige køber, var der ikke grundlag for at iværksætte en licitation, hvorfor der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder det på samme baggrund ikke godtgjort, at indklagede nægtede at fremvise ejendommen, eller at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse den oprindelige klager om, at der var modtaget henvendelser på ejendommen.

Vedrørende det anførte om, at den oprindelige klager ikke blev vejledt om, hvilke konsekvenser der var ved at underskrive et salgstilbud, frem for at afvente et underskrevet købstilbud fra køber bemærker nævnet, at der er givet modstridende oplysninger. Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til forhold, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt dokumentation for påstanden. Da der er afgivet modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for den oprindelige klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til klagepunktet.

Der er derfor ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ejendomsmægler skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes den indklagede ejendomsmægler.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, AA, 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