

Den 20. oktober 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 686 – 23/00644

AA
mod
Ejendomsmægler Thomas Lindberg

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Thomas Lindberg for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved på vegne af sælger at forsøge at opsiges klagers lejemål, uanset at betingelserne herfor ikke var opfyldt samt ved at fremsætte en række falske påstande, anklager og løgne om klager i forbindelse med parternes korrespondance om klagers køb af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde ejendommen beliggende [Adresse 1] udbudt til salg.

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

Klager har oplyst, at han har boet til leje i ejendommen beliggende [Adresse 1] siden august 2021, og at klager i december 2020 forsøgte at købe ejendommen, hvilket imidlertid mislykkes, idet klagers realkreditinstitut ikke kunne godkende handlen. Parterne indgik i stedet en tidsbegrænset lejeaftale med udløb den 1. august 2023.

Klager har videre oplyst, at ejerne af ejendommen i sommeren 2022 oplyste, at de agtede at sælge ejendommen, og at de på denne baggrund agtede at opsiges lejeaftalen.

Ved e-mail af 14. september 2022 meddelte DD og EE (sælgerne), at lejemålet var oplagt med fraflytning den 15. december 2022, men at sælgerne håbede, at klager fortsat var interesseret i at købe ejendommen.

Der pågik herefter en SMS-korrespondance mellem klager og FF (indehaver og daglig leder af Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS), hvorved FF fastholdt, at klager skulle fraflytte ejendommen, idet FF den 10. oktober 2022 skrev følgende til klager:

”...

Hvornår kan jeg komme op i lejligheden og tage billeder og sætte til salg skilt op ?

Jeg foreslår vi går i gang med salget som aftalt med sælger og så kan I tage den tid det tager Jer at aftale det I skal.

I skal alligvel fraflytte lejligheden om 1,5 måned hvis I ikke køber boligen, så jeg tænker det vil være fint at komme videre. ...”

Klager svarede følgende i en SMS senere samme aften:

”... Blot en vigtig ting vi har kigget på; Har du og sælger egentlig kigget nærmere på vores lejekontrakt?? For ifølge lejelovens paragraf 82 og 83, så har ikke sælger mulighed for at opsiges os i vores tidsbegrænsede lejeperiode som løber frem til 01/08/2023. Hvilket betyder at lejligheden ikke kan overdrages til nogle andre inden da, hvis nu vi ikke skulle købe den. Jeg tror det her er noget der er blevet overset (Jeg har også gjort sælger opmærksom på hvad der faktisk står i kontrakten, at vi ikke kan opsiges inden 01/08/2023 Men, vi er jo nu meget tæt på at få afklaret det hele for vores del, så vi kan ikke se nogen hensigt med at sælger skulle betale for nye billeder når vi uanset vil få afklaret det hele for vores del inden længe. ...”

Ved SMS af 12. oktober 2022 svarede FF følgende:

”...

Umiddelbart kan lejelovens paragraf 82 og 83 ikke bruges i Jeres tilfælde. I fik lov til at leje lejligheden i forbindelse med den sidste købsaftale i underskrev og fordi I skulle sælge lejligheden i Oslo. Kontrakt er tidsbestemt.

Umiddelbart er der domspraksis omkring disse sager hvor almindelig opsigelsesvarsel er gældende.

Grunden til Sælger har opsagt Keres lejemål er at Sælger skal have lejligheden tilbage på markedet såfremt I ikke ønsker at købe den og tingene trækker unødigt ud.

I har trods alt alle oplysninger fra sidst I underskrev købsaftalen på den.

Det er også helt fair I ikke ønsker at købe lejligheden, men så skal den retur på markedet og det er nemmere uden lejere I.

Alternativt kan I evt. forlænge opsigelsen med sælger, men under forudsætning at jeg har adgang til lejligheden med potentielle købere.

Jeg håber naturligvis I gerne vil købe og har mulighed, men I skal naturligvis have en afklaring så sælger kan komme videre. ...”

I en SMS til klager af 14. oktober 2022 skrev FF følgende:

"Hej AA. Jeres lejeaftale er fuldstændig irrelevant i forhold til købsprocessen og opsigelsen har intet med et evt. køb af lejligheden hvorfor jeg synes det er underligt du nu stiller det som et krav først. Desuden kn vi ikke finde ud af det, da I mener I og sælger mener noget andet. (sælgers bror er advokat)

Jeg er stærkt forudret over at du overhovedet bringer en lejeaftale ind på banen i forhold til et køb.

Mht. skat af leje så er dette også irrelevant i forhold til et køb og om den sælges i 2022 eller i 2023 er ligegyldigt. Sælgers forpligtelser er Jer irrelevante.

Personligt virker det på mig som der søges hele tiden efter påskud om ikke at tage stilling til et køb og tingene trækker ud. Dette sker formentlig på grund af at I enten ikke har økonomi til at købe for de 3 mill eller blot ønsker at presse sælger længere ned i pris. Det er Jer der ønsker en handel hvor hjemfaldspligten er indfriet og derfor kommer vi op på de 3. Mill. I kan sagtens købe lejligheden for 1.5 med overtagelse af hjemfaldspligt så bliver det billigere for Jer her og nu. Men dette ønskede I naturligvis ikke som jeg kunne forstå på Jer. ?

Som sælgers rådgiver kan jeg kun anbefale ham IKKE at sælge med indfriet hjemfaldspligt og sælge lejligheden til noget der svarer til 1.5 Mill + hjemfaldspligt. Jeg mener ikke den handel som I ønsker er til sælgers bedste og jeg har anbefalet ham ikke at sælge på de vilkår. Han vil dog gerne videre og derfor er I på banen og vi har den dialog.

Som jeg skrev til dig, så mener jeg at opsigelsen er gyldig og I skal fraflytte d. 01.12.2022 og det er noget sælger har sagt.

Jeg mener også, at det virker til at I ikke ønsker at gå videre med lejligheden (hvilket er helt i orden) og så skal vi bare sælge på det frie marked.

Jeg vil gerne i gang med salget, da det har allerede taget alt for lang tid og så kan vi evt. tale om nedsat husleje mens vi fremviser osv. Men det kan vi naturligvis aftale med sælger hvis der har interesse.

Jeg mener både sælger og jeg har behandlet Jer med største respekt men I ønsker blot at trække tingene uden overhovedet at komme i reelle forhandlinger hvilket virker lidt underligt og mystisk på samme tid. Ønsker man at købe noget afgiver man et tilbud og så ser parterne om de kan blive enige.

Jeres rådgiver må naturligvis gerne kontakte mig, men jeg kan kun anbefale sælger ikke at vente længere da det ikke virker til at vi kan komme i mål.

Hvad gør vi ? ..."

Ved e-mail af 15. oktober 2022 tilkendegav klager, at man ønskede at afgive et bud på ejendommen med en købspris på 2.900.000 og med overtagelse den 1. december 2022. Baggrunden for forslaget til overtagelse beroede på, at klager havde betalt 1 måneds forudbetalt leje.

Klager har oplyst, at klager og sælgerne herefter drøftede spørgsmålet om, hvorvidt klager skulle betale leje for november måned, eller om lejen kunne modregnes i klagers krav på tilbagebetaling af forudbetalt leje.

Ved e-mail af 6. november 2022 skrev FF til klager med sælgerne cc. følgende:

"Hej AA og DD.

Jeg kunne forstå at I skriver lidt til hinanden og laver separate aftaler som påvirker handlen.

Jeg vil meget gerne bede jer begge om ikke at lave andre aftaler end dem vi bliver enige om eller blande eksempelvis huslejen og depositum ind i handlens økonomi.

I sidste ende bliver resultatet det samme for Jer begge, men det er vigtigt at holde alt adskilt og ikke at blandeforskellige ting sammen, da det ellers kan nemt gå galt eller ting kan misforstås eller glemmes.

Uanset, så skriv gerne igennem os og naturligvis AA's advokat når de kommer på banen, således at vi har dokumentation og alt kører lige efter bogen Rigtig god weekend til jer begge"

Ved e-mail af 7. november 2022 svarede klager således:

"Hej igen FF (og DD på cc)

Tak for din mail FF..

Ja, det er rigtig st jeg har talt med DD om vores lejeaftale i forhold til købsaftalen. Det var blot fordi jeg skulle vide om vi skulle betale leje for november eller ikke, da vi i henhold til lejeaftalen har en måneds forudbetalt leje (hvilket vibetalte ind før indflytning). Jeg tænkte det var nemmere at høre med DD direkte vedr dette.

Uanset, det var ikke mening at skabe noget forvirring mellem lejeaftalen og købsaftalen. Det var blot for at vide om det var i orden at vi ikke overførte noget mere i husleje for den indeværende måned, da denne allerede er forudbetalt tidligere.

For os er det også helt i orden at handelen gennemføres, og godkendes af alle parter, inden depositum tilbageføres ved lejeaftalens ophør. ..."

Ved underskrift af 10. og 14. november 2022 indgik parterne aftale om klagers køb af ejendommen på ovennævnte vilkår med forbehold for godkendelse af handlen fra klagers pengeinstitut.

Ved e-mail af 21. november 2022 meddelte klagers pengeinstitut, at handlen kunne godkendes med forbehold for, at der kunne opnås realkreditbelåning svarende til 80 procent af købsprisen.

Klager har oplyst, at købsaftalen blev annulleret af klager den 28. november 2022, idet Pengeinstitut 1 ikke kunne godkende en realkreditbelåning svarende til 80 procent af den aftalte købspris.

Samme dag skrev FF en e-mail til indklagede cc. sælgerne med følgende indhold:

”Kære AA. På trods af flere påkrav, skrivelser og telefoniske samtaler vedr. restance, er husleje-restancen endnu ikke blevet indbetalt, hvorfor jeg i samråd med sælger ophæver Jeres lejemål jfr. lejemålets § 182, stk. 2 pr. d.d.

Det tidsbegrænsede lejemål er tidligere blevet opsagt af udlejer til fraflytning d. 01.12.2022 og da lejemålet er nu ophævet bedes I fraflytte ejendommen senest d. 12.12.2022 og derefter aflevere nøglerne på vort kontor.

Såfremt I ønsker at lave en overgangsordning, kan I kontakte mig således at der kan evt. forhandles nye vilkår og ny aftale.

I kan betragte lejeaftalen som ophørt og vi ser frem til at modtage nøglerne.”

I et brev af 29. november 2022 oplyste klagers advokat, at klager i forbindelse med handlen af Centerparken indgik en mundtlig aftale med sælgerne, hvor det ifølge klager blev aftalt, at der ikke skulle betale husleje for november måned, da klager ved sin indflytning havde betalt én måneds forudbetalt husleje, som de med sælgerne aftalte skulle dække huslejen for november måned. Klagers advokat oplyste endvidere, at klager den 28. november 2022 havde betalt huslejen for november måned i forbindelse med, at handlen blev annulleret.

I en e-mail af 29. november 2022 fastholdt FF på vegne af sælgerne, at klager var i restance med betaling af huslejen, og at lejemålet i øvrigt var ophævet med fraflytning den 12. december 2022. Indklagede ejendomsmægler oplyste, at såfremt klager ikke fraflyttede lejemålet den 12. december 2022 ville sagen blive sendt til fogedretten.

I en e-mail senere samme dag skrev FF følgende til klagers advokat med klager og sælgerne cc.:

” ...

1. Jeg er enorm glad for, at du på vegne af dine klienter tilkendegiver at de er blevet gjort opmærksomme på restancen. Det er perfekt bevis på en afpåkrevne. Jeg har på vegne af sælger kontaktet lejer og gjort dem opmærksom på de var i restance og de skulle indbetale husleje som normalt, da lejeforholdet og et evt. køb intet har med hinanden at gøre og at det er ophævelse grundlag. Denne mail og telefon opkald var en af mange. Sælger havde selv kontaktet lejerne og undret sig over at huslejen ikke var blevet betalt og har bedt dem om indbetaling, hvor lejerne nægtede at indbetale huslejen, og sælger kontaktede mig. Dine klienter har valgt ikke at reagere på dette og har valgt ikke at betale Deres husleje. Der er også sendt breve til lejer angående dette forhold.

2. Jeg har faktisk gennem hele processen frarådet sælger at sælge til lejer, da lejer forsøgte at udnytte situationen groft, og har forsøgt at presse sælger i pris. De har også forsøgt at gå uden om mig og tog kontakt direkte til sælger for at få lejligheden billigst muligt og har forsøgt at udnytte sælgers gode intentioner om at overholde den indgåede aftale. Lejligheden kan sagtens sælges til 3. part til langt højere provenu hvorfor yderligere dialog omkring et køb med lejerne er irrelevant.

3. umiddelbart er jeg ked af, at du forsøger at digte historier om hvad mine bevæggrunde er, i stedet ønsker jeg blot at forholde mig til fakta.

4. Lejerne har selv ytret et ønske om at købe lejligheden, og vi har været i gang i mere end 3 måneder med sagen som reelt har været spild af alle kræfter, da lejerne ikke har økonomisk formåen til at købe ejendommen, sælger ønskede blot at opfylde aftalen som var indgået efter den første købsaftale blev annulleret grundet købers økonomi.

5. ejendommen var udbudt på det frie marked hvor AA og GG ønskede at købe lejligheden fra start men havde ikke mulighed da de oplyste at Deres bolig i Norge endnu ikke var solgt. Der blev derfor indgået en tidsbegrænset lejekontrakt med køberne om leje indtil lejligheden i Norge var solgt hvor de så kunne fuldføre købet af ejendommen. Dette var vi i gang nu, men endnu engang kunne køberne ikke få finansieret ejendommen. Da lejligheden var under salg, og dette var sælgers bolig i 34 år, så er der intet tvivl om at en opsigelse af lejemålet er fulgt ud gyldig og på sin plads, hvorfor din skrivelse om utidsbegrænset lejeforhold er noget vrøvl.

6. Som tidligere skrevet, har lejerne ikke reageret på manglende betaling af husleje og valgt ikke at reagere på hverken opsigelsen (for 3 måneder siden) eller påkrav om betaling, hvorfor en ophævelse er korrekt og står ved magt.

7. Ejer ønsker ikke længere at have AA og GG som lejer hvorfor der forventes at de fraflyttet som varslet, alternativt må man bede fogedretten om udsættelse. Og blot til info er det ikke mig der ønsker noget, men jeg skriver blot på vegne af vores kunder og Deres ønsker om det videre forløb. Opsigelsen blev også sendt direkte fra sælger. Og igen, lejerne har på intet tidspunkt anfægtet opsigelsen hvorfor denne også står ved magt.

Og blot til info er det ikke mig der ønsker noget, men jeg skriver blot på vegne af vores kunder og Deres ønsker om det videre forløb. Opsigelsen blev også sendt direkte fra sælger. Og igen, lejerne har på intet tidspunkt anfægtet opsigelsen hvorfor denne også står ved magt.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler som ansvarlig mægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved på vegne af sælger at forsøge at opsiges klagers lejemål, uanset at betingelserne herfor ikke var opfyldt samt ved at fremsætte en række falske påstande, anklager og løgne om klager i forbindelse med parternes korrespondance om klagers køb af ejendommen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har ikke udtalt sig i sagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af lovbemærkninger til lovens § 28, stk. 1, at den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovbemærkninger til lovens § 52, stk. 1, følger:

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

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

Indklagede ejendomsmægler kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af medhjælperen, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

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. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave, at sørge for at sælger får solgt sin ejendom, på de vilkår sælger ønsker.

Disciplinærnævnet bemærker, at det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler i sit virke og i sin kommunikation med parterne i en ejendomshandel skal overholde de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver, hvortil disciplinærnævnet videre bemærker, at god ejendomsmæglerskik er en retsstandard, som er udtryk for den kvalitet i udøvelsen af erhvervet, der må kunne forventes i en given situation og på et givent tidspunkt.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at FF i SMS- og mailkorrespondance til klager oplyste, at klager havde udnyttet situationen groft, at klager havde forhandlet med sælger uden om mægler i forsøget på at presse sælger ned i pris, samt at klager på intet tidspunkt havde gjort indsigelser mod opsigelsen af klager som lejer af ejendommen.

Disciplinærnævnet har endvidere lagt til grund, at FF i sin korrespondance med klager truede denne med udsættelse via fogedretten. Nævnet bemærker hertil, at FF var eller burde have været bekendt med, at det ikke ville være muligt at få klager udsat ved fogedrettens mellemkomst, ligesom FF på dagen, hvor ejendomshandlen blev annulleret, gjorde gældende, at klager var i restance med huslejebetalinger, hvilket alene kan ses som et udtryk for, at FF på utilbørlig måde forsøgte at få klager til at fraflytte ejendommen.

Disciplinærnævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler, som ansvarlig for FF, ved sin korrespondance med klager er gået langt videre, end hvad en berettiget varetagelse af sælgers interesser har krævet. Nævnet har lagt vægt på den fejlagtige vejledning over for klager angående det leje- og fogedretlige, at indklagede har truet klager med anvendelse af fogedbistand og indklagedes generelle aggressive og truende tilgang over for klager. Dette er en alvorlig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet bemærker i den anledning, at når en ejendomsmægler, eller en for hvem ejendomsmægler er ansvarlig, påtager sig at rådgive og bistå sælger med håndteringen af lejere i forbindelse med formidlingen af salget af sælgers ejendom, skal ejendomsmægleren i forbindelse hermed overholde god ejendomsmæglerskik.

Da FF ikke er ejendomsmægler kan han ikke pålægges en sanktion herfor.

Disciplinæransvaret for medhjælperes handlinger følger, som anført ovenfor, den ansvarlige ejendomsmægler. Udpegede medhjælpere skal under tilsynet efterleve lov om formidling af fast ejendom m.v. og lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Den ansvarlige ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar for fejl og undladelser af mæglerfaglig karakter.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Thomas Lindberg, en bøde på 50.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Thomas Lindberg, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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