

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 688 – 23/00796

AA
mod
Ejendomsmægler Brian Eisø
og
Ejendomsmægler Jakob Harder

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 13. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Brian Eisø og ejendomsmægler Jakob Harder 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. §§ 23, 24 og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø fattede interesse for og senere erhvervede en ejendom, som de indklagede havde i opdrag at formidle salget af, og som klager ligeledes var interesseret i at købe.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager fik fremvist ejendommen af indklagede ejendomsmægler, Brian Eisø, den 22. april 2022 og igen den 29. april 2022.

Klager afgav efterfølgende et bud på ejendommen på 1.300.000 kr.

Den 2. maj 2022 skrev indklagede ejendomsmægler Jakob Harder følgende mail til klager:

”Hej AA

Jeg skriver til dig vedr. dit bud på [vej 1] x, xxxx [by 1].

Da der er flere interesserede kunder til huset er det vigtigt du er oplyst herom.

Jeg holder møde med sælger sidst på eftermiddagen i dag, hvor det forventes de vil tage stilling til hvem de går videre med.

*Jeg har noteret mig dit bud er kr. 1.300.000,-, ift. overtagelse har jeg noteret at du er ok med sælger har medbestemmelse herpå.
Måtte du ønske at ændre noget i dit bud, bedes du sende mig en mail i dag inden kl. 16.00.
Jeg vender tilbage så snart jeg har en afklaring fra sælger.
[...]"*

Klager svarede hertil følgende:

*"Tak for mail.
Var ikke klar over huset var i budrunde.
For en ordens skyld vil jeg lige præciserer at sælger kan bestemmer overtagelsestidspunkt i indeværende år.
[...]"*

Senere samme dag svarede indklagede ejendomsmægler, Jakob Harder, følgende:

*"Hej AA
Tak for mail, det er noteret at overtagelsen kan bestemmes af sælger.
Der er ikke tale om budrunde, men da der er flere interesserede kunder til huset orienteres alle herom så alle har samme informationsniveau.
I orienteres som en service
[...]"*

Den 5. maj 2022 sendte indklagede ejendomsmægler, Jakob Harder, følgende opfølgning til klager:

*"Hej AA
Så har jeg fået svar fra sælger. Interessen for huset taget i betragtning ønsker sælger desværre ikke at sælge for kr. 1,3 mio.
Som det er nu vil de have udbudsprisen for huset, værende kr. 1.495.000,-, Om de kunne motiveres af et højere end de 1,3 mio. kan jeg ikke sige med sikkerhed.
Men svaret fra dem er at det for nuværende er udbudsprisen de vil forfølge.
[...]"*

Klager svarede følgende:

*"Hej Jakob
Tak for tilbagemelding.
Jeg har forståelse for sælger ønske om udbudspris.
Vi er stadig interesseret i ejendommen hvis sælger ændre holdning mht. pris.
[...]"*

Klager erfarede efterfølgende, at ejendommen var købt af indklagede ejendomsmægler Brian Eisø til 1.392.150 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø selv erhvervede ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1], når selvsamme ejendomsmægler var involveret i formidlingen af salget og er ansat i den ejendomsformidlingsvirksomhed, som havde ejendommen i opdrag.

Klager fik i mail af den 5. maj 2022 oplyst fra indklagede ejendomsmægler Jakob Harder, at sælger af ejendommen ønskede udbudsprisen for huset, svarende til kr. 1.495.000 kr.

Til trods herfor erfarede klager efterfølgende, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø havde erhvervet ejendommen til 1.392.150 kr.

Indklagede

Indklagede ejendomsmæglere Brian Eisø og Jakob Harder har i enslydende svar bl.a. anført, at klager og en anden interesseret køber begge gav bud på ejendommen, og at de begge blev informeret om, at der var andre interesserede, ligesom de begge blev informeret om, at sælger ikke ønskede at sælge til det af dem afgivne bud.

De indklagede har indsendt en SMS fra sælgerne af ejendommen af den 4. maj, hvoraf følgende fremgår:

”Hej Jacob, vi har snakket lidt frem og tilbage, og vi syntes det er for tidligt at gå så meget ned i pris, vi vil fortsat gerne holde prisen på 1.495.000, mvh DD og EE.”

De indklagede har indsendt mailkorrespondance der viser, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø sendte samme mails, som han sendte til klager den 2. maj og den 5. maj 2022, til den anden interesserede køber.

Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø efterfølgende selv erhvervede ejendommen.

Forud herfor udtrådte ejendomsformidlingsvirksomheden af formidlingsaftalen, ejendommen blev taget af nettet, og sælger af ejendommen blev ikke opkrævet vederlag af ejendomsformidlingsvirksomheden. Indklagede ejendomsmægler Brian Eisø forhandlede herefter vilkårene med sælger, hvorefter der blev udarbejdet en købsaftale.

Indklagede har i den forbindelse indsendt følgende mailkorrespondance mellem indklagede ejendomsmægler Jakob Harder og sælger:

Den 26. april 2022 skrev indklagede til sælger:

*”[...]
Jeg skriver til jer fordi vi nu her godt 1½ mdr. inde i salget står overfor følgende.
Min kollega Brian og hans kæreste [...] kunne godt være interesseret i at købe jeres hus.
Da vi jo har jeres hus til salg og som ejendomsmægler ikke må repræsentere, hverken 2 parter i samme sag og/eller købe noget vi har til salg selv, vil ovenstående kun være en mulighed såfremt vi opsiges formidlingsaftalen med jer – det koster naturligvis ikke jer noget.*

Ved, at vi opsiger formidlingsaftalen med jer vil i således ikke skulle betale os noget som helst. Det betyder altså at; salær, markedsføring, fotograf og udlægsomkostninger frafalder.

[...]

Brian & [...] ønsker at komme med følgende tilbud til jer;

Købspris på 1,3 mio. med en overtagelse 2. januar 2023, eller hvis i ønsker det 1. september 2022.

For at der er fuldstændigt klare linjer har vi gået alle de fremvisninger igennem som har været hos jer. Disse er;

[...]

Af ovenstående vil [...] som så jeres hus d. 22. april gerne ud og se det igen på fredag d. 29. april. Herudover kunne kunden fra i dag, [...] måske tænkes at komme med et bud.

Brian & [...] er købere som alle andre (Brian er blot også ejendomsmægler). I skal som sælger suverænt selv bestemme hvem i ønsker at sælge til. Det støtter jeg jer 100 % i.

Nu er i blevet præsenteret for ovenstående tilbud og jeg afventer, at høre jeres kommentarer hertil.

Måtte i vælge at gå videre Brian og [...] som køber vil vi således opsige formidlingsaftalen som nævnt ovenfor og henvise jer til en ekstern rådgiver (advokat/ejendomsmægler) som vil bistå jer med udarbejdelse af købsaftalen og rådgivning m.m. Det må vi nemlig ikke.

*Med venlig hilsen
Jakob Harder”*

Den 4. maj 2022 sendte indklagede ejendomsmægler Jakob Harder herefter følgende mail til sælger:

*”Hej [...]
Blot lige for at følge op, ved godt i har meget om ørene p.t.
Ud fra vores telefonsamtale samt vedhæftede SMS så kan jeg se at i har besluttet jer for at ville sælge til Brian & [...]
De 2 andre kunder [...] har ikke hævet deres bud. Dem vil jeg således give svar til i dag om at de ikke får huset – er i ok hermed?*

Med venlig hilsen

Jakob Harder”

Sælger af ejendommen svarede hertil den 6. maj 2022:

*”Hej Jacob.
Vi har snakket med Brian og [...] vi er blevet enige om en pris på 1.375.000 kroner på [vej 1] x, og vi acceptere deres bud.
Overtagelses dato aftaler vi på et senere tidspunkt.*

[...]"

Hvortil indklagede ejendomsmægler Jakob Harder den 9. maj 2022 svarede:

"[...]

Tak for mail/info.

Det er hermed noteret.

Så nævnt tidligere og som følge heraf, vil jeg således på vores vegne – hermed opsige formidlingsaftalen pr. d.d. og tage huset af nettet.

Opsigelsen af formidlingsaftalen betyder, at i ikke skylder os noget som helst = 0 kr.

I opfordres samtidigt til at søge eksternt rådgivning ifb. med udarbejdelse af købsaftale m.m.

[...]"

Købsaftalen, der er underskrevet af indklagede ejendomsmægler Brian Eisø den 12. maj 2023, er indsendt til sagen, hvoraf fremgår, at købsaftalen blev udarbejdet af FF P/S, og at købsprisen for ejendommen var 1.392.150 kr.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ad formaliteten

Klagers retlige interesse

Klager har i egenskab af potentiel køber ikke retlig interesse i, hvorvidt indklagede over for sælger har overholdt reglerne om selvindtræde jf. § 23 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er imidlertid ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmægleretik. Nævnet skal derfor også varetage offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Henset hertil behandler nævnet klagen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, 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.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 23, stk. 1, at hvis en ejer, en ansat eller en

person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.

Af lovbemærkningerne til § 23, stk. 1, (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 31) følger det:

”Med forslaget videreføres kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt skal opsiges formidlingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig ethvert vederlag, før virksomheden som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal virksomheden skriftligt oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at ejendomsformidlingsvirksomheden ikke længere varetager sælgers, men egne interesser.”
[...]

Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart det står klart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen. [...]. (nævnets understregning).

Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt oplyst sælger om mulighed for at søge anden bistand, kan en person i virksomheden herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejendommen.”

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler Jakob Harder den 26. april 2022 skrev til sælger af ejendommen, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø kunne være interesseret i at købe huset, og at han i samme mail skrev, at formidlingsaftalen i det tilfælde ville blive opsagt, at sælger ikke ville blive opkrævet noget vederlag, og at sælger opfordredes til at søge ekstern rådgivning.

De samme oplysninger blev givet til sælger i mail af den 9. maj 2022, efter sælger havde meddelt, at de ønskede at acceptere indklagede ejendomsmægler Brian Eisøs bud på ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler Brian Eisø underskrev herefter købsaftalen med sælger den 12. maj 2022.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at der nødvendigvis må have været overvejelser hos indklagede ejendomsmægler Brian Eisø om at erhverve ejendommen tidligere end den 9. maj 2022, ligesom den fremlagte mailkorrespondance viser, at der pågik konkrete drøftelser mellem Brian Eisø og sælger om Brian Eisøs overtagelse af ejendommen, inden sælger modtog den endelige skriftlige opsigelse af formidlingsaftalen i mail af den 9. maj 2022.

Nævnet lægger efter sagens oplysninger til grund, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø fattede interesse for ejendommen og indgik i forhandling med sælger, mens der var en eksisterende formidlingsaftale. Han har dermed handlet i strid med § 23, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Den omstændighed, at indklagede ejendomsmægler Brian Eisø ikke var udpeget som ansvarlig mægler for det pågældende formidlingsopdrag, ændrer ikke ved, at Brian Eisø ifalder selvstændigt disciplinæransvar, idet han som godkendt ejendomsmægler ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler Brian Eisø har gjort sig skyldig i selvindtræde, som efter nævnets praksis anses for en grov overtrædelse af loven.

Overtrædelsen sanktioneres følgelig med en bøde, der passende kan fastsættes til 75.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler Jakob Harder har som den ansvarlige mægler forestået en betydelig del af korrespondancen med sælger af ejendommen, og han har derfor været fuldt vidende om, at hans kollega Brian Eisø havde fattet interesse for ejendommen, mens de havde ejendommen i opdrag. Han pålægges derfor tillige et ansvar for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23.

Indklagede ejendomsmægler Jakob Harder har dermed ligeledes gjort sig skyldig i selvindtræde, som efter nævnets praksis anses for en grov overtrædelse af loven.

Overtrædelsen sanktioneres følgelig med en bøde, der passende kan fastsættes til 75.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Brian Eisø pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler, Jakob Harder, pålægges en bøde på 75.000 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