

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 695 – 23/01590

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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 at have videreformidlet et købstilbud på ejerlejligheden til klager.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var sælger af ejendommen.

Klager og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S indgik i november 2021 formidlingsaftale om salg af klagers ejerlejlighed.

Klagers ejerlejlighed blev imidlertid ikke solgt, og klager valgte derfor at skifte ejendomsmægler i september 2022.

Idet klagers ejerlejlighed fortsat ikke var solgt i december 2022, valgte klager at udleje ejerlejligheden, og hun opsatte i den forbindelse opslag herom i nærområdet. Klager blev kort tid herefter kontaktet af en tidligere potentiel køber, der havde udvist interesse for ejerlejligheden.

Den potentielle køber oplyste klager om, at hun i april 2022 havde udvist interesse for klagers ejerlejlighed, og at hun havde givet et bud på lejligheden over for indklagede ejendomsmægler. Ifølge den potentielle køber havde indklagede ejendomsmægler afvist buddet. Ifølge klager fik hun aldrig forelagt buddet fra den potentielle køber.

Klager har som bilag til sagen indsendt følgende mail fra den potentielle køber til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Hej DD

Jeg er interesseret i [vej 1] x. Jeg har tidligere været i kontakt med EE omkring den men jeg har ikke hendes Email. Jeg vil gerne helt konkret have at vide om man stadig kan tilmelde sig altanprojekt? Og hvor meget koster en ny altan? Og hvor stor er den?

Bedste hilsner FF"

Hertil svarede en medarbejder hos ejendomsformidlingsvirksomheden:

"Hej FF,

Jeg vender retur til dig lige så snart jeg har talt med sælger. EE er her ikke længere. Har du et telefonnummer jeg kan kontakte dig på?

Med venlig hilsen

BB"

Den potentielle køber og indklagede havde herefter en korrespondance angående altanprojektet.

Den 22. april 2022 skrev indklagede ejendomsmægler til den potentielle køber:

"Hej FF,

Hvis du ikke har fundet drømmelejligheden endnu, har jeg arrangeret åbent hus på søndag, hvor du er mere end velkommen ☺ Sælger er klar til en prissnak.

Med venlig hilsen

BB"

Hvortil den potentielle køber svarede:

"Hej BB

Jeg blev så forskrækket over vores sidste telefonsamtale at jeg helt opgav [vej 1] og jeg har skrevet under på en anden købsaftale. Jeg har ellers været vild med [vej 1] siden at jeg selv satte til salg i start marts- og jeg mener jo at et bud på omkring 100.000 kr under er på sin plads med en lejlighed der har været på marked i over 4 mdr.

Hilsen FF".

Hvortil indklagede besvarede den potentielle købers svar ved e-mail og angav:

"Hej FF,

Det nævnte jeg også var en mulighed for dig. Men da vi talte sammen sidst indikerede du et bud på 200.000kr under prisen, hvilket jeg udelukkede. Øv med den anden lejlighed. Hvis det ikke lykkedes, skal vi jo bare lave en aftale på [vej 1] x – den er skøn! [...]"

Klager henvendte sig til indklagede ejendomsmægler i e-mail af 24. januar 2023 og oplyste om henvendelsen fra den potentielle køber, herunder at denne potentielle køber skulle have afgivet et konkret bud på ejerlejligheden, som klager ikke havde fået videreformidlet.

Indklagede besvarede henvendelsen pr. e-mail af 24. januar 2023 og oplyste klager om, at indklagede ikke havde modtaget et bud fra den potentielle køber, samt at indklagede ville have videreformidlet et konkret bud, såfremt et sådant var modtaget.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at hun som følge af forholdene på boligmarkedet og det faktum, at ejerlejligheden efter mere end et år ikke var solgt, ville udleje ejerlejligheden, hvorefter klager modtog henvendelse fra den tidligere potentielle køber, som oplevede at have afgivet et bud, som var blevet afvist.

Klager har om buddet oplyst, ”18/1-23: Jeg bliver ringet op af en kvinde, FF, som siger, at hun har set mit opslag og at hun ikke ringer, fordi hun er interesseret i at leje eller købe min bolig. Hvad hun derimod synes, jeg skal vide, er at hun i april 2022 gav et bud på [vej 1] x, som blev afvist af BB. Hendes oplevelse med BB havde været så ubehagelig, at hun valgte at finde en anden bolig umiddelbart efter – selv om hun med egne ord havde været helt vild med min lejlighed fra hun så den første gang i januar 2022”.

Klager har til sagen fremlagt den potentielle købers beskrivelse af forløbet med indklagede ejendomsmægler, hvor beskrivelsen af telefonsamtale med indklagede er beskrevet således:

”Efterfølgende fik jeg det bare sådan, ej jeg er så vild med den lejlighed og det var bare den som jeg vil have – så jeg ringer og giver et bud så jeg kan købe den. Jeg ringer til BB og fortæller at jeg er så vild med lejligheden og jeg har set den i januar og nu har jeg fået solgt og jeg har selv måtte give afslag på 80.000 kr under salgspris efter 3 uger på boligmarked da [omstændighed 1] – samtidig med det er der et altan projekt på [vej 1] som jeg skal have råd til og lejligheden har ligget til salg i 4 mdr så jeg vil gerne give et bud på ca 100.000 kr under salgsprisen. BB reagere meget vredt og siger vredt og bestemt at det er sælger ikke interesseret i! sælger har fået så mange bud og mangler ikke noget og vil ikke sælge til under prisen. Jeg siger så at EE selv har bedt mig om at give et bud når jeg har fået solgt. BB siger meget bestemt at EE ikke arbejder der mere og lægger røret på”.

Klager har oplyst, at indklagede ejendomsmægler ikke videreformidlede dette bud fra den potentielle køber til hende.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler på den baggrund har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klager har anført, at indklagedes bemærkning i mail af den 22. april 2022 om, at klager ”nu skulle være klar til en prissnak” understøtter den potentielle købers oplevelse af hændelsesforløbet, ligesom det understøtter klagers anbringende om, at den tidligere interesse ikke blev videreformidlet til klager. Klager har ligeledes anført, at hun helt fra formidlingsopdragets begyndelse havde været klar til en drøftelse af prisen, idet det for klager er en naturlig og uundgåelig del af en salgsproces.

Klager har ydermere anført, at hun i januar 2022 nedjusterede prisen for ejerlejligheden med 100.000 kr., og at det dermed ikke er korrekt, at hun har stillet krav om et acceptabelt bud.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun ikke har modtaget noget konkret bud fra den potentielle køber. Det er korrekt, at der har været en dialog med den potentielle køber, hvor den potentielle køber nævnte muligheden for et eventuelt afslag på 200.000-250.000 kr., idet hun havde fået indtryk fra en anden ejendomsmægler hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at klager var villig til et afslag i denne størrelsesorden. Indklagede ejendomsmægler svarede hertil, at klager ikke på noget tidligere tidspunkt havde givet udtryk for et afslag i den størrelsesorden, men at indklagede ejendomsmægler ville foreligge beløbet for klager, såfremt der var tale om et konkret bud. Den potentielle køber oplyste herefter, at der ikke var tale om et konkret bud. Indklagede ejendomsmægler nævnte herefter, at klager tidligere i forløbet havde indikeret, at et afslag på 100.000 kr. kunne accepteres, men at dette igen ville skulle drøftes på ny med klager ved et konkret bud. Den potentielle køber oplyste, at hun skulle ud og se mange andre lejligheder, og hun afviste indklagede ejendomsmæglers forslag om at få fremvist lejligheden igen.

Da prisen for ejerlejligheden på klagers initiativ blev nedjusteret med 100.000 kr., kontaktede indklagede ejendomsmægler igen den potentielle køber og oplyste om et kommende åbent hus-arrangement.

Om telefonsamtalen mellem den potentielle køber og indklagede, har indklagede beskrevet denne således:

”Da FF nævner, at hun gerne vil se lejligheden igen, kontakter jeg hende pr. telefon for, at sætte en anden gangs fremvisning i kalenderen. Mens jeg kigger efter en tid nævner FF, at hun har fået af vide af min tidligere ansatte EE, at sælger har oplyst, at hun ville sælge til en meget lav pris og kr. 200.000 var meldt ud fra sælger, og FF havde tænkt omkring at værdien nok var omkring kr. 250.000 under prisen, da hun selv lige har solgt med et stort afslag, og det i øvrigt heller ikke var sikkert, da hun havde en masse andre hun skulle se først også. Jeg fortæller FF, at sælger ikke på noget tidspunkt har nævnt et så stort afslag, men at jeg naturligvis vil foreligge det sælger hvis det var et konkret bud. Det var det ikke. Jeg nævner samtidig, at sælger tidligere har indikeret, at kr. 100.000,- ville accepteres (jf. statusmøde afholdt hos mig jf. vedhæftning), men igen at jeg skulle afstemme og foreligge det for sælger, hvis FF ville afgive et bud. FF nævner, at hun skulle se en masse andre lejligheder også, og hun ikke var sikker på, at det var denne hun skulle købe. Hun ville ikke se lejligheden igen, da der var mange andre der var interessante for hende på daværende tidspunkt, på trods af at jeg lagde op til, at jeg rigtig gerne ville vise hende den igen. Vi afsluttede derfor samtalen, hvorefter jeg ikke hørte fra hende igen”.

Indklagede har endvidere anført, at indklagede foreligger alle bud for dennes sælgere, uanset om budet må have været langt fra udbudsprisen.

Indklagede ejendomsmægler har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19, 1. pkt., skal ejendomsmægleren staks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet finder ikke, at det er muligt at udlede af den fremlagte e-mailkorrespondance mellem den potentielle køber og indklagede ejendomsmægler, om der blev afgivet et konkret bud, eller om der blot har været drøftelser vedrørende størrelsen på et eventuelt afslag i udbudsprisen.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, 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