

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 703 – 23/02033

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler AA
og
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 8. februar 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 16. september 2022, hvor klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglere AA og BB havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved levering af køberådgivning af en ejendom, som de indklagede tidligere havde haft til salg, og om de indklagede som følge heraf skulle betale erstatning.

Klagen ved Disciplinærnævnet drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved, at en ejendomsmægler i en anden ejendomsmæglervirksomhed ydede køberådgivning af en køber til en ejendom, som de indklagede tidligere havde haft til salg.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg i mindre end en måned, i perioden fra 2. oktober 2020 til ultimo oktober 2020, hvor indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig mægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Ejendommen var til salg som en såkaldt skuffesag uden annoncering, og ejendommen blev taget af markedet ultimo oktober 2020, da sælgers betingede køb af anden bolig bortfaldt.

Indklagede ejendomsmægler AA er medindehaver af CC A/S og DD A/S.

Indklagede ejendomsmægler BB er ligeledes medindehaver af CC A/S.

I september 2021 blev ejendommen igen sat til salg og denne gang hos ejendomsformidlingsvirksomheden EE I/S.

Ved salget agerede ejendomsmægler FF køberådgiver for køberne af ejendommen.

Ejendomsmægler og køberrådgiver FF er ifølge indklagede ejendomsmægler AA ansat i DD A/S, men fremgår ligeledes af CC A/Ss hjemmeside.

Ejendommen var i september 2021 udbudt til 2.345.000 kr. og blev solgt til 2.300.000 kr.

En del af differencen på 45.000 kr. bestod af et afslag på 20.000 kr. grundet usikkerhed om, hvorvidt ejendommens olietank var sløjfet. Afslaget på 20.000 kr. blev givet efter købers antagelse af rådgivningsopdraget med køberrådgiver FF.

Ved købers anmodning til EE I/S om oplysninger om sløjfeattest, blev det oplyst, at der ikke forelå en sådan, og at det var sælgerne selv, der havde ændret registrering herom.

De indklagede havde angiveligt modtaget en tidligere BBR-meddelelse, hvor oplysning om ikke afblændet olietank fremgik. De indklagede har bestridt at have udleveret denne BBR-meddelelse til køberrådgiveren.

Ifølge klager modtog køberrådgiveren en BBR-meddelelse fra EE I/S, hvorefter fremgik, at der var en olietank på ejendommen, som var registreret som tomt og afblændet, men at der samtidig var indsat en ansvarsfraskrivelse herom i købsaftalen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 16. september 2022 mod de indklagede AA og BB.

Klagenævnet for Ejendomsformidling udtalte følgende:

”[...] Klagerne og de indklagede har samstemmende oplyst, at de indklagede ca. et år forud for nærværende handel havde klagernes ejendom til salg i en kort periode. Ejendommen blev ikke solgt af de indklagede, og formidlingsaftaleforholdet blev afsluttet, idet klagerne ikke opnåede køb af en ønsket ejendom.

Klagerne indgik ca. et år senere formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler, der fandt en køber til ejendommen.

Køber af klagernes ejendom var repræsenteret af en køberrådgiver, som er ansat hos mægler 2. Køberrådgiveren figurerer dog efter det oplyste i annoncering på internettet som ansat hos såvel mægler 2 som de indklagede. Det er videre oplyst, at den ene af de to indklagede er medindehaver af mægler 2.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, lægger nævnet herefter til grund, at de indklagede har været køberrådgiver i handlen. Nævnet finder, at de indklagede har tilsidesat deres pligter ifølge loven ved at yde køberrådgivning til en køber i en handel, hvor de indklagede tidligere har repræsenteret sælgeren i forbindelse med et tidligere handelsforsøg af samme ejendom. De indklagede har således overtrådt forbuddet mod dobbeltrepræsentation ved at repræsentere både sælger og køber.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at de oplysninger, som klagerne oprindeligt gav de indklagede, potentielt kunne sætte klagerne i en risiko for, at oplysningerne blev udnyttet i en prisforhandling til fordel for den køber, som de indklagede nu repræsenterede.

Klagerne har oplyst, at de indklagede i forbindelse med, at de havde ejendommen til salg, modtog den tidligere BBR-Meddelelse hvoraf fremgik oplysninger om, at en olietank ikke var afblændet. De indklagede bestrider at have udleveret denne BBR-Meddelelse til køberrådgiveren.

Som sagen foreligger oplyst, modtog køberrådgiveren en BBR-Meddelelse fra sælgermægleren, hvoraf det fremgik, at der på ejendommen var en olietank, som var registreret som tomt og afblændet, og der var samtidig indsat en ansvarsfraskrivelse herom i købsaftalen. Køberrådgiveren bad efter det oplyste herefter om en sløjfningsattest fra sælgermægleren. Sælgermægleren oplyste, at der ikke forelå en sådan, og at det var klagerne selv, der havde ændret registreringen. Herefter krævede køber et nedslag på 20.000 kr.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at det var oplysninger i den tidligere BBR-Meddelelse, som førte til, at køberrådgiveren tog et forbehold om korrekt registrering, og som videre førte til afslaget på 20.000 kr. til køber. Nævnet finder herefter, at de indklagede i den konkrete sag ikke kan pålægges at betale erstatning til klagerne [...]"

Indklagede

Formalitetsindsigelse:

De indklagede har anført, at sagen skal afvises, idet sagen falder uden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetenceområde.

De indklagede har anført, at klagen vedrører en ejendomsmæglers forpligtelser som køberrådgiver, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler § 2, stk. 1.

De indklagede har hertil bemærket:

"...Det fremgår af klagenævnets følgeskrivelse, at sælger har indgivet klage "over mæglerens pligtforsømmelser i forbindelse med salg af en ejendom. Dette er dog ikke tilfældet, idet de indklagede ikke har formidlet salget af den i sagen omhandlede ejendom".

De indklagede har endvidere anført, at klager i forbindelse med præcisering af indklagede har anført:

"[...] Så vi har for så vidt følt os ordentligt og professionelt behandlet af CC A/S i [by 1] i fm. Deres forsøg på at formidle vores tidligere ejendom. Det er alene i deres rolle som køberrådgiver for køber af vores ejendom efteråret 2021, hvor jeg mener de har både et habilitetsproblem og et databehandlingsproblem [...]"

[Indklagedes understregning]

Om baggrunden for påstand om sagens afvisning har de indklagede endvidere anført

”Der er med andre ord tale om en sag, der handler om, hvorvidt en ejendomsmægler må være køberrådgiver på en sag, som tidligere har været til salg i en anden forretning med samme indehaver.

Allerede fordi nærværende omhandler, hvilke handler man kan medvirke i som køberrådgiver, og eftersom køberrådgiver ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom mv. (LOFE), gør vi gældende, at sagen må afvises fra behandling i Disciplinærnævnet”

I relation til den leverede køberrådgivning har de indklagede anført, at ingen af de to indklagede personligt har påtaget sig rollen som køberrådgiver.

De indklagede har gjort gældende, at Klagenævnet for Ejendomsformidling i kendelse af 2017-0103 kom frem til, at køberrådgiveren ikke var inhabil som køberrådgiver, selv om den samme person tidligere havde foretaget vurdering af sælgernes ejendom, dog uden at få den til salg.

De indklagede har anført, at de kortvarigt havde ejendommen til salg som skuffesalg uden annoncere-ring kortvarigt i mindre end en måned, i perioden fra 2. oktober 2020 til ultimo oktober 2020, og at ejendommen igen blev sat til salg i september 2021 hos anden ejendomsformidlingsvirksomhed, hvor der blev udarbejdet købsaftale af 26. oktober 2021. I denne forbindelse blev FF, som er ansat hos DD A/S, antaget som købers rådgiver.

De indklagede har gjort gældende, at rådgivningen af køber er sket på baggrund af de dokumenter og oplysninger, som rådgiveren modtog fra sælgers ejendomsmægler hos EE I/S, og at køber selv har foretaget prisforhandling med EE I/S og sælger og herved forhandlet prisen ned.

De indklagede har endvidere gjort gældende, at rådgivningsopdraget mellem køber og DD A/S først startede, efter købsaftalen var underskrevet.

Hertil har de indklagede bemærket, at den generelle prisforhandling ikke var en del af rådgivningsopdraget.

Om ejendommens olietank har de indklagede anført, at det i forbindelse med køberrådgiverens gennemgang af ejendommens dokumenter kom frem, at olietanken ikke var sløjfet, hvilket ellers fremgik af BBR-meddelelsen.

De indklagede har gjort gældende, at det er en naturlig del af et køberrådgivningsopdrag, at køber-rådgiver forholder sig til, om ejendommens pris ligger inden for normal markedspris set i forhold til den pågældende ejendom og pågældende marked, og at denne vurdering blev foretaget fuldstændig uafhængigt af, at ejendommen næsten et år tidligere kortvarigt havde været til salg i en anden butik, hvor der var sammenfald for så vidt angår én indehaver.

De indklagede har endvidere gjort gældende, at køberrådgiveren ikke har misbrugt oplysninger i forbindelse med sin rådgivning, som vedkommende var kommet i besiddelse af via det tidligere engagement mellem sælgerne og CC A/S.

Endvidere har de indklagede gjort gældende, at eftersom sælger tog ejendommen af markedet i ca. 10 måneder, var der tale om et nyt udbud i forhold til salget i ultimo oktober 2021. Hertil har de indklagede bemærket, at sælgernes forhold og det pågældende marked kan ændre sig meget og mange gange på så lang en periode, hvorfor køberrådgiveren hos DD A/S kunne misbruge de oplysninger, som var kommet CC A/S til kendskab, da ejendommen kortvarigt var til salg som skuffesag.

Til støtte for anbringendet har de indklagede henvist til Dansk Ejendomsmæglerforenings Generelle Normer om Etisk Adfærd, punkt G6 og foreningens bemærkninger hertil, hvorfra de indklagede citerede følgende

”Der kan desuden være en eller nærliggende risiko for en interessekonflikt, såfremt man som købermægler eller medlemsvirksomhed tidligere har haft ejendommen til salg for sælger i samme udbud, da man i sådanne tilfælde vil have rådgivet sælgeren den gang, man var sælgermægler. Ved ”samme udbud” skal forstås, at hvis en ejendom har været taget af markedet i en længere periode (og ikke blot proforma), er der ikke tale om det samme udbud længere. I disse situationer vil der således ikke være en interessekonflikt”.

[De indklagedes fremhævnning]

De indklagede har anført, at Dansk Ejendomsmæglerforenings normer er kutymedannede for hele branchen.

De indklagede henviser endvidere til forslag til lov om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v., der var sendt i høring i sommeren 2022, samt fornyet høring i foråret 2023, hvor køberrådgivning påtænkes at genindføres under LOFE, at det i bemærkningerne beskrives, at køberrådgiveren ud fra en konkret vurdering vil kunne være inhabil, hvis køberrådgiveren har repræsenteret sælger i samme udbud.

De indklagede har hertil bemærket, at lovgiverne ikke har haft til hensigt at fastlægge, at man som køberrådgiver vil være inhabil, såfremt man i et tidligere udbud har haft ejendommen til salg for sælger.

De indklagede har gjort gældende, at der hverken er sket overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. eller lov om juridisk rådgivning i forhold til rollen som køberrådgiver.

Endeligt har de indklagede gjort gældende, at såfremt klagen drejer sig om de indklagedes pligter som sælgermæglere i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., har ingen af de indklagede handlet i strid med lovens § 25, idet ingen af de indklagede har repræsenteret sælger i forbindelse med handlen, samt § 24, idet der ikke er foretaget handlinger i strid med denne bestemmelse i perioden, hvor ejendommen var til salg hos CC A/S.

Hertil har de indklagede anført, at eventuelle overtrædelser foretaget efterfølgende, af en anden juridisk enhed, må vurderes i forhold til den pågældende juridiske virksomhed og de regler, der regulerer dette forhold.

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

Disciplinærnævnets kompetence

De indklagede ejendomsmæglere AA og BB har anført, at sagen bør afvises, idet der er tale om en klage vedrørende en ejendomsmægleres forpligtelser som køberrådgiver og ikke en klage over mægleres pligtforsømmelser i forbindelse med salg af en ejendom.

Det fremgår af Klagenævnet for Ejendomsformidlings indbringelsesskrivelse af 8. februar 2023, at Klagenævnet indgiver klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglernes pligtforsømmelser i forbindelse med salg af fast ejendom.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har i kendelse af 16. september 2022 behandlet spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har tilsidesat god ejendomsmægleretik ved at give en køberrådgiver oplysninger om en ejendom, som de indklagede tidligere havde haft til salg, og om de indklagede som følge heraf skulle betale erstatning til sælgerne.

Af Klagenævnets kendelse, herunder nævnets begrundelse, fremgår at Klagenævnet behandlede spørgsmålet om dobbeltrepræsentation samt spørgsmål om, hvorvidt køberrådgiveren har udnyttet oplysninger, som de indklagede var kommet i besiddelse af, som led i skuffesalget i oktober 2020.

Det fremgår af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 8, stk. 3, at nævnet har pligt til at behandle en klage indgivet af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetenceområde er angivet i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere §§ 1-2 og af § 2, fremgår, at Disciplinærnævnet kan behandle klager over, at de i § 1 omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har således kompetence til at behandle klager, der relaterer sig til formidling af fast ejendom, salg og udbud af fast ejendom.

Ved gennemgang af Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 16. september 2022 fremgår, at forholdet, som klagen angår, først opstod på det tidspunkt, da køberrådgiver påtog sig opgaven. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har på nuværende tidspunkt ikke kompetence til at behandle klager, der vedrører ejendomsmægleres eventuelle forsømmelse af pligter som led i dennes levering af ydelse i form af køberrådgivning.

På baggrund af ovenstående finder nævnet, at der ikke er kompetence til at behandle klagen, hvorfor klagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmæglere, AA og BB, afvises.

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