

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 726 - 23/09752

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. august 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

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 at have informeret klager om, at sælger havde accepteret klagers bud på ferielejligheden for derefter at sælge til anden side.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ferielejlighed beliggende [vej 1], [by 1] til salg.

Den 26. juli 2023 afgav klager et bud på 699.000 kr. for ejendommen, hvis udbudspris kort forinden var nedjusteret med 30.000 kr. til en udbudspris på 745.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter klager i et forsøg på at få hævet klagers bud til et acceptabelt niveau for sælger. Dette ønskede klager ikke.

Indklagede kontaktede herefter igen klager den 31. juli 2023, da der var stigende efterspørgsel på ferielejlighederne.

Klager hævdede derefter sit bud til 725.000 kr., hvilket indklagede telefonisk oplyste klager om, at sælger muligvis ville acceptere, men at sælger ønskede et skriftligt købstilbud, hvilket ville kræve, at klager afgav sine personlige oplysninger til at udarbejde et købstilbud.

Klager fik fremvist ferielejligheden den 12. august 2023. Klager afleverede ikke oplysninger til brug for udarbejdelse af et købstilbud i den forbindelse.

Et par dage efter fremvisningen ringede indklagede til klager, som ikke var begejstret for, at der forelå en udlejningsaftale på ferielejligheden.

Parterne er enige om hændelsesforløbet anført ovenfor og indtil den 17. august 2023.

Den 17. august 2023 modtog klager en e-mail fra indklagede med angivelse af, hvilke personoplysninger der skulle fremsendes.

Fredag den 18. august 2023 besvarede klager e-mailen med de adspurgte oplysninger. Klager anførte i den forbindelse, at hun ikke ville overtage udlejningsaftalen.

Mandag den 21. august 2023 meddeltes klager, at ejendommen var solgt over udbudsprisen til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun er blevet vildledt af indklagede ejendomsmægler BB, idet indklagede den 16. august 2023 oplyste, at sælger havde accepteret klagers bud. Klager ønskede at have finansieringen på plads inden underskrivelse af købsaftale, hvorfor klager ønskede at vente til fredag den 18. august 2023, hvor klager havde et møde med sit pengeinstitut om optagelse af lån til købet af ferielejligheden.

Klager har anført, at indklagede oplyste, at han senest skulle have besked torsdag den 17. august 2023 til middag, da indklagede i så fald skulle aflyse en fremvisning i weekenden, som indklagede ikke ville være bekendt først at aflyse om fredagen.

Klager ringede herefter som aftalt torsdag middag og oplyste, at hun havde fået ”det på plads”. Klagers opfattelse af aftalen var, at indklagede skulle sende en mail med de oplysninger, der skulle bruges til udarbejdelse af købsaftale, og at klager ville sende disse efter sit møde med pengeinstituttet om fredagen.

Fredag aften den 18. august 2023 underskrev klager sin aftale om optagelse af lån i sin private bolig, så pengene var på plads til underskrift af købsaftalen.

Klager har anført, at indklagede accepterede, at klager først kunne sende sine personlige oplysninger efter mødet med pengeinstituttet fredag, hvorfor klager forventede, at indklagede aflyste de planlagte fremvisningsaftaler.

Klager har anført, at hvis indklagede ikke havde løjet om at aflyse fremvisningen, havde klager ikke turde optage lånet, før købsaftalen var underskrevet.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at klager først fremsendte sine personoplysninger fredag den 18. august 2023 kl. 13.32, og at e-mailen indeholdt de tilstrækkelige oplysninger til at udarbejde en købsaftale, bortset fra klagers angivelse af, at hun ikke ville overtage udlejningsaftalen.

Indklagede har anført, at han den 31. juli 2023 igen oplyste klager om, at det er normalt for ejendomshandler i Danmark, at køberen anmoder om, at købsaftalen indeholder to betingelser, at

handlen betinges af købers advokats godkendelse og af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse, og at den normale frist for disse betingelser er 6 hverdage.

Indklagede har anført, at han på det tidspunkt ikke havde mulighed for at opfylde klagers krav om ikke at overtage udlejningsaftalen, da det typisk ikke vil være en mulighed uden en økonomisk kompensation til udlejningsbureauet.

Indklagede gennemførte derfor efter aftale med sælger de aftalte fremvisninger i weekenden den 19. og 20. august 2023. I den forbindelse fremkom et konkret købstilbud på normale vilkår, som sælger tiltrådte. Lejligheden blev derefter handlet i løbet af den pågældende weekend med begge parter underskrifter. Indklagede har oplyst, at sælger ikke ønskede, at klager blev kontaktet igen med henblik på at give klager mulighed for at hæve sit bud og frafalde betingelsen vedrørende overtagelse af udlejningsaftalen.

Mandag den 21. august 2023 om formiddagen blev klager meddelt, at lejligheden var solgt over udbudsprisen til anden side.

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 lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 4, er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale.

En underskrevet købsaftale er alene et tilbud til sælger og sælger bestemmer selv, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen på de tilbudte vilkår. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Selvom købsprisen typisk er et væsentligt vilkår for handlen, kan enighed om prisen ikke i sig selv udgøre en aftale om køb af en ejendom. Det vil som udgangspunkt kræve en drøftelse og fastlæggelse af alle vilkår, som er væsentlige i en normal handel med fast ejendom, herunder f.eks. overtagelse af udlejningsaftalen, før det kan antages, at der er indgået en bindende aftale. Nævnet finder, at der åbenlyst – og dermed kendeligt for klager – ikke var indgået en endelig handel mellem sælger af ejendommen og klager, hvorfor klager ikke kunne have føje til at tro, at fremvisningerne var aflyst.

Nævnet finder dermed ikke, at indklagede ejendomsmægler i denne sag har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. er således ikke overtrådt.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Allerede fordi indklagede ejendomsmægler ikke findes at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, frifindes ejendomsmæglervirksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes, 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