

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 732 - 23/10555

AA, BB, CC og DD
mod
Ejendomsmægler EE
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. september 2023 har AA, BB, CC og DD indbragt ejendomsmægler EE og ejendomsformidlingsvirksomheden FF A/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 efter afslutningen af parternes samarbejde at have annonceret en nedsættelse af udbudsprisen for ejendommen på 500.000 kr.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klagerne var sælger af ejendommen.

Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

”Værdiansættelse:

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 4.150.000 den 05.01.2022 til forventet salg inden for 6 måneder.

[...]

Udbudspris:

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til en kontantpris kr. 4.495.000”

Parterne holdt et møde hos indklagede den 20. marts 2023, og herefter sendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Opfølgning på møde hos FF A/S mandag d. 20.03.2023.

Hi Lars

Tak for behageligt møde og præsentation af nyt budget for salg af ejendommen [vej 1] xx.

Vi har i denne uge holdt familiemøde om det nye budget. Her har vi vedtaget at afslutte samarbejdet med FF A/S om salg af [vej 1] xx.

Vi vil gerne have et afslutningsnotat, med angivelse af en evt. udestående saldo med FF A/S, samt hvad vi skal betale for evt. køb af billeder og vidoer om [vej 1] xx.

Mange venlige hilsner

fra familien [efternavn 1]/[efternavn 2]

AA”

Indklagede fik i forbindelse med en ændring af præsentationen af ejendommen, ved en fejl registreret den kontante udbudspris til 3.995.000 kr. i indklagedes systemer.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede efter afslutningen af parternes samarbejde annoncerede en nedsættelse af udbudsprisen på 500.000 kr. Klagerne betragter dette som en ”hævnaft” fra indklagedes side som følge af, at klagerne afbrød samarbejdet.

Da klagerne fra anden side blev bekendt med prisnedsættelsen, kontaktede de indklagede, som først efter nogle dage og kun delvist fjernede de forkerte oplysninger, idet prisnedsættelsen af ejendommen fortsat var registreret på Boligas hjemmeside. Klagerne har anført, at der i den forbindelse ikke har været nogen kontakt fra indklagedes side, ligesom indklagede end ikke har beklaget fejlregistreringen over for dem.

Da klagerne efterfølgende indgik aftale med en ny ejendomsmægler, valgte de at fortsætte udbuddet af ejendommen til den oprindelige udbudspris. Den fejlagtige prisnedsættelse var imidlertid fortsat synlig på Boligas hjemmeside under ”*Boligens historie på markedet*”, og denne fejlagtige prisnedsættelse har derfor været vanskelig for klagerne at forklare til f.eks. deres bank, ligesom det er vanskeligt at forklare en potentiel køber.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler EE har anført, at han i forbindelse med salgsbestræbelserne af klageres ejendom, holdt et opfølgningsmøde med klagerne den 20. marts 2023, hvor forholdene blev drøftet, og hvor indklagede ejendomsmægler præsenterede klagerne for et forslag om en ændret udbudspris på 3.995.000 kr. Herefter valgte klagerne at afslutte samarbejdet.

I forbindelse med at indklagede udarbejdede den ændrede præsentation af ejendommen og prisforslaget, fik indklagede ved en fejl registreret den kontante udbudspris til 3.995.000 kr. i indklagedes systemer. Indklagede blev opmærksom herpå, da klagerne sendte deres mail af den 22. marts 2023, og derefter afsluttede indklagede straks sagen og tog den af nettet.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at der skulle være tale om en ”hævnakt”. Af klagernes skærmpoint fra Boligas hjemmeside fremgår det, at prisen reelt var justeret to dage før klagernes mail, hvor de afsluttede samarbejdet. Prisjusteringen var en fejl, som indklagede har beklaget over for klagerne mange gange.

Indklagede ejendomsmægler har været i dialog med både Boligsiden og Boliga efterfølgende, og han har fået bekræftet, at den fejlagtige del af prishistorikken for ejendommen blev fjernet medio oktober 2023.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med parternes fælles møde den 20. marts 2023 kom med et nyt udspil til ejendommens udbudspris på 3.995.000 kr., hvilket klagerne imidlertid afviste, hvorefter de afbrød samarbejdet. Nævnet lægger ligeledes til grund, at indklagede ejendomsmægler i den forbindelse fik ændret ejendommens udbudspris i indklagedes boligsystem.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har den 14. februar 2024 indhentet oplysninger fra hjemmesiderne www.boliga.dk og www.boligsiden.dk, hvoraf det fremgår, at fejlregistreringen på nedsættelsen på 500.000 kr. i ejendommens udbudspris, ikke længere fremgår af ejendommens prishistorik på disse boligsøgeportaler.

Nævnet bemærker, at en ejendomsmægler bør håndtere helt centrale oplysninger i deres elektroniske boligsystemer, såsom en ejendoms udbudspris, med en helt særlig agtpågivenhed og varsomhed, idet fejl i disse oplysninger kan få betydelige konsekvenser for en sælgers mulighed for at opnå den rette pris for ejendommen.

Henset til, at det ud fra de konkrete oplysninger findes godtgjort, at der er tale om en menneskelig fejl, og henset til, at fejlregistreringen i ejendommens udbudspris nu er fjernet fra ejendommens prishistorik på boligsøgeportalerne Boliga og Boligsiden, finder nævnet imidlertid under disse konkrete omstændigheder, at indklagede ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. FF A/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, FF A/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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