

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 734 - 23/11370

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 27. september 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 ikke at have videregivet klagers bud til sælger og ved at have haft en særlig personlig/økonomisk interesse i handlen.

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.

Klager var interesseret i ovenstående ejendom, og han fik fremvist ejendommen den 15. marts 2023, den 23. april, den 1. maj 2023 og den 15. maj 2023. Ifølge klager fik han den 26. april 2023 tilsendt et tilbud fra en tømrer i forbindelse med en drøftelse af en renovering af ejendommen. Tilbuddet var udarbejdet af tømrer DD.

Klager afgav et mundtligt bud på 1.200.000 kr. til indklagede ejendomsmægler den 15. maj 2023.

Ifølge klager blev buddet afvist et par dage senere.

Den 19. maj 2023 kl. 8.50 sendte klager herefter følgende mail til en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Kære EE

Vi har drøftet sagen nøje mht. hvilke muligheder vi har herfra. Det har været lidt svært at komme igennem med en reel forhandling, da vi ikke har fået en fornemmelse af, hvad sælger forestiller sig omkring salget. Når det er sagt, er vi naturligvis villige til at forhandle pris og vilkår.

Her vil vi dog gerne lægge vægt på følgende:

1) husets stand

2) den høje kvadratmeterpris i forhold til tilsvarende boliger i området når den nødvendige renovering tages i betragtning

3) at huset allerede har været til salg i 6 måneder

Vi vil gerne imødekomme sælgers krav om et højere bud og appellerer til, jf. ovenstående, at sælger også indgår i forhandlingen. Derfor er vores nye bud 1.300.000 kr. Ovenstående er med forbehold for bankens godkendelse.

Vi håber på et fælles ståsted og en dialog om vilkårene for handlen."

Ifølge klager havde klager og indklagede ejendomsmægler herefter en samtale, hvor indklagede ejendomsmægler oplyste, at der også var en anden mulig køber. På den baggrund bad klager om, at indklagede ejendomsmægler ventede med at viderebringe ovenstående bud, da klager ønskede at overveje et højere bud.

Senere samme dag kl. 9.24 sendte klager herefter følgende mail:

"Hej igen,

Tak for snakken.

Vores nye bud på [vej 1] xx er 1.410.000 kr. med overtagelse hurtigst muligt og som huset står. Dette er selvfølgelig stadig med forbehold for bankens endelige godkendelse.

Mvh FF og AA"

Ifølge klager bekræftede indklagede ejendomsmægler ved en telefonsamtale, at budet var modtaget.

Samme dag blev klager orienteret om, at sælger havde valgt en anden køber.

Klager konstaterede efterfølgende, at ejendommen var solgt for 1.300.000 kr. til en lokal tømrer, DD.

Der er til sagen indsendt et tillæg til formidlingsaftalen: *"Budrunde – flere interesserede købere"*. Heraf fremgår følgende:

"Ejendommen udbydes i budrunde _____Ja _____X_____Nej

[...]

7. Andre vilkår

Sælgende ejendomsmægler har d. 19.05.2023 forelagt 2 bud for sælger. Sælger har fravalgt at udbyde ejendommen i budrunde."

Tillægget er underskrevet af sælger den 19. maj 2023.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler ikke har videreformidlet klagers første bud på 1.200.000 kr. samt klagers andet bud på en seriøs måde.

Klager har oplyst, at han, efter han erfarede, at ejendommen var solgt til anden side, kontaktede sælger af ejendommen, som ifølge klager skulle have oplyst, at sælger ikke var blevet præsenteret for klagers første bud på 1.200.000 kr., der blev afgivet den 15. maj 2023. Sælger skulle uddybende have forklaret, at han blev kontaktet den 19. maj 2023 af indklagede ejendomsmægler med oplysning om, at der var en salgskontrakt klar på 1.300.000 kr., og at sælger skulle skynde sig til [by 1] for at skrive under. Sælger har ligeledes oplyst, at indklagede ejendomsmægler omtalte buddet fra klager som ”usikkert”, idet buddet var med bankforbehold. Sælger skulle have foreslået indklagede ejendomsmægler en budrunde, hvilket han skulle have afvist.

Klager har for at underbygge ovenstående indsendt følgende mail fra sælger af ejendommen:

”Jeg bekræfter jeres beskrivelse af hændelsesforløbet den 19/5. Jeres bud blev fremlagt som usikkert og buddet på 1,3 som sikkert salg. Det blev nævnt at DD ikke ville gå højere end de 1,3 og var sur over nye bud. Hvis ikke han kunne få det til 1,3 ville han finde noget andet.

Jeg undrer mig over den forklaring AA har fået om at vi 3 søskende skulle være på [vej 1] xx den 19/5. BB fortæller ikke noget om et højere bud før jeg sidder på hans kontor. Det havde været en fordel for os at kunne have vendt det nye bud over telefonen i den times tid det tager mig at komme fra [landsdel] til [by 1].

[...]

Med venlig hilsen GG”

Klager har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler ikke har givet klager en reel og sandsynlig mulighed for at erhverve ejendommen, og har ikke varetaget sælgers interesser, idet han afviste en budrunde, som potentielt kunne have sikret sælger en højere salgspris.

Klager har oplyst, at selvom det af mail af den 19. maj 2023 fremgik, at buddet var med forbehold for bankens godkendelse, så havde klager gennem forløbet oplyst indklagede ejendomsmægler om, at banken havde forhåndsgodkendt klagers huskøb op til et højere beløb end ejendommen på [vej 1].

Klager har yderligere anført, at indklagede ejendomsmægler er personlig ven med køber af ejendommen, DD. Klager har indsendt skærmpoint, der viser, at indklagede ejendomsmægler via Facebook har ønsket køber af ejendommen tillykke med fødselsdagen. Klager har hertil yderligere oplyst, at indklagede ejendomsmægler anbefaler DD som tømrer, når potentielle købere forespørger om kontakt til en lokal tømrer.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at der var stor aktivitet omkring ejendommen, og at ejendommen blev fremvist til over 10 forskellige potentielle købere. Klager var orienteret om den store interesse for ejendommen.

Indklagede har henvist til, at klager har fået fremvist ejendommen den 15. marts 2023, den 23. april 2023, den 1. maj 2023 og udefra den 15. maj 2023, hvorfor indklagede ikke forstår klagers synspunkt om, at han ikke skulle have haft en reel og sandsynlig mulighed for at erhverve ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler orienterede pr. telefon sælger om budet fra klager på 1.200.000 kr., men sælger afviste dette bud, ligesom sælger havde afvist bud på tilsvarende beløb tidligere i salgsforløbet. Indklagede ejendomsmægler har hertil gjort opmærksom på ejendommens udbudspris på 1.495.000 kr., hvorefter det af klager fremsatte bud er 20 % under udbudsprisen.

Den 11. maj 2023 blev ejendommen fremvist til et andet par.

Den 16. maj 2023 modtog indklagede ejendomsmægler et bud på 1.300.000 kr. fra dette par uden forbehold, og dette bud blev accepteret af sælger, hvorefter der blev aftalt et underskriftsmøde med køber den 19. maj 2023.

Samme dag, den 19. maj 2023, modtog indklagede ejendomsmægler budet fra klager på 1.410.000 kr. Klager fik oplyst, at der var modtaget et bud fra en anden interesseret køber, og de fik derfor mulighed for at komme med deres endelige bud. Samme besked fik det andet interesserede par. Klager fastholdt budet på 1.410.000 kr. med bankforbehold, og det andet par fastholdt deres bud på 1.300.000 kr. uden forbehold.

Indklagede ejendomsmægler oplyste herefter sælger om, at der var to bud, der skulle tages stilling til. På mødet blev sælger ligeledes forelagt begge bud inkl. bankforbeholdet i klagers bud. Gennemgangen med sælger indeholdt alene vejledning om den generelle risiko der er forbundet med et bud indeholdende et forbehold over for et bud uden forbehold. Sælger fik ligeledes vejledning om muligheden for budrunde/licitation, men sælger fravalgte dette, hvorefter der blev udarbejdet et tillæg til formidlingsaftalen: "Budrunde – ved flere interesserede købere", som sælger underskrev inden underskrift af købsaftalen. Sælger fastholdt at have indgået en mundtlig aftale den 18. maj 2023 til 1.300.000 kr., og han ønskede derfor hverken at tilgå klagers bud eller åbne op for en budrunde. Sælger har ligeledes underskrevet tillægget til formidlingsaftalen, hvori det fremgår, at sælger har fravalgt en budrunde, og at der er forelagt to bud for sælger.

Indklagede ejendomsmægler har afvist, at han har en privat relation til køber DD. DD kontaktede klager første gang den 3. marts 2023, hvor han nævnte, at ejendommen på [vej 1] xx kunne være et potentielt hus for ham og hans familie.

DD deltog ikke, da indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed afholdt åbningsreception den 15. maj 2022, hvor ca. 300 lokale forretningsforbindelser deltog, indklagede ejendomsmægler og DD har ingen nære fælles venner, hvorfor de ej heller mødes i den forbindelse til private fødselsdage eller andre arrangementer, og DD har den 26. maj 2023 sat deres hus til salg hos en anden konkurrerende mægler i byen.

I forbindelse med fremvisningen af ejendommen til klager, oplyste indklagede ejendomsmægler, at en tidligere interesseret køber havde fået et tilbud fra en håndværker på en totalrenovering af ejendommen. Klagers far bad om at få tilsendt denne, og derfor fremsendte indklagede ejendomsmægler tilbuddet fra DD til klagers far. Indklagede har hertil anført, at virksomheden ikke på noget tidspunkt har haft et samarbejde med håndværkeren, og at det heller ikke var virksomheden, der havde henvist den tidligere interesserede til at tage kontakt til den pågældende håndværker.

Indklagede ejendomsmægler henviser ikke eventuelle købere til DD' tømrerfirma, og det er heller ikke sket ved denne ejendom. Indklagede ejendomsmægler har aldrig selv benyttet DD' tømrerfirma.

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

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.

Videregivelse af bud

Det fremgår af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19, at ejendomsmægleren straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet finder det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede ejendomsmægler videregav klagers første bud på 1.200.000 kr. til sælger af ejendommen.

Nævnet finder det ligeledes tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede ejendomsmægler videregav det andet bud fra klager af den 19. maj 2023.

Nævnet har herved lagt vægt på, at det af sagens dokumenter fremgår, at sælger af ejendommen og indklagede ejendomsmægler er uenige om forløbet i sagen, og at nævnet som udgangspunkt ikke kan tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Nævnet finder dog, at det anførte i tillægget til købsaftalen, hvoraf det fremgår, at sælger den 19. maj 2023 har fået forelagt to bud, taler for, at indklagede ejendomsmægler også har videregivet det andet bud fra klager.

Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde med senere ændringer fastlægger de regler, der skal følges, hvis sælger vælger at sælge sin faste ejendom ved en budrunde.

Reglerne i bekendtgørelsen skal ikke følges, hvis sælger vælger ikke at gennemføre sit salg ved en budrunde, idet sælger i stedet kan vælge at anmode interesserede købere om at afgive købstilbud og herefter tage stilling til, hvilket bud sælger vil acceptere. Det tilkommer alene sælger at beslutte, hvilket bud sælger ønsker at acceptere og sælger er ikke forpligtet til at sælge, selvom et bud overstiger udbudsprisen, ligesom sælger ikke er forpligtet til at sælge til det højeste bud. Hertil bemærkes, at ejendomsmægleren alene er sælgers repræsentant, og at det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker.

Nævnet lægger på baggrund af det anførte i tillægget til købsaftalen til grund, at sælger valgte ikke at sælge ejendommen ved en budrunde.

Nævnet finder endvidere, at der ikke er fremlagt oplysninger, der dokumenterer, at indklagede ikke har varetaget sælgers interesser i handlen.

Relation til køberen

Har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber herom i det omfang, det er relevant for den pågældende part, jf. lovens § 35.

Nævnet finder ikke, at klager har sandsynliggjort, at der er en sådan relation mellem indklagede ejendomsmægler og køber af ejendommen, så dette udgør en overtrædelse af lovens § 35. Den konkrete, personlige hilsen på Facebook kan misforståes, men der er i øvrigt intet fremkommet i sagen, som kunne tyde på, at indklagede ejendomsmægler har haft en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i handlen.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

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. CC ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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