

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 736 - 23/11614

AA
mod
Ejendomsmægler Philip Hassanein Christiansen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden RealMæglerne Andersen & Christiansen ApS (CVR-nr. 35048839)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 5. oktober 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Philip Hassanein Christiansen og ejendomsformidlingsvirksomheden RealMæglerne Andersen & Christiansen ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have orienteret køber A om, at der var modtaget bud fra en anden interesseret køber, køber B, ved at lade klager underskrive købsaftalen uden at have oplyst om, at køber A ikke havde fået mulighed for at fremkomme med et modbud, og ved ikke at drøfte muligheden for budrunde med klager. Endvidere hvorvidt god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved, at indklagede har givet køber A oplysning om klagers privatliv.

Den 30. april 2024 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide sagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig, at køber A modtog en gyldig elinstallationsrapport inden aftalens indgåelse.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1], [by 1] i formidling.

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

Klager var sælger af ejendommen.

Den 14. juli 2023 blev ejendommen fremvist til køber A. Ifølge køber A oplyste de indklagede, at ejendommen var til salg på grund af [personligt forhold 1].

Den 16. juli 2023 afgav køber A et bud på ejendommen, og buddet var betinget af salg af egen bolig. Klager og køber A indgik herefter en betinget købsaftale.

Ved e-mail af 21. juli 2023 oplyste købers As køberrådgiver følgende:

"... Tak for behagelig samtale. For god ordens skyld, skal jeg venligst bekræfte vor aftale om at købsaftalen bortfalder, idet elsynsrapporten er udløbet før køberne har set rapporten.

Vi imødeser således ny købsaftale når rapporten foreligger med de foreløbige rettelser jeg har påtalt i anden skrivelse..."

Ved e-mail af 25. juli 2023 modtog indklagede ejendomsmægler et bud på ejendommen pålydende 6.900.000 kr. fra køber B.

Ved købsaftale dateret 27. juli 2023 blev ejendommen solgt for 6.900.000 kr. til køber B. Købsaftalen var ikke betinget af salg af egen ejendom.

Det fremgår af købsaftalen, at følgende bilag var vedlagt købsaftalen:

*"Elinstallationsrapport 23.05.2022
Elinstallationsrapport 26.07.2023"*

Den 28. juli 2023 blev køber A orienteret om, at der var udarbejdet en ny elinstallationsrapport for ejendommen. Umiddelbart derefter modtog køber A en e-mail om, at ejendommen var solgt til anden side.

[personligt forhold 2] kontaktede ved en fejl køber A for at høre, om de ville overtage yderligere aktiver i forbindelse med købet af ejendommen. Ved e-mail af 24. august 2023 oplyste køber A følgende til klager:

"... Vi er det par, som havde en betinget købsaftale og som gjorde ejendomsmægler opmærksom på, at elrapporten var udløbet. Hvorefter mægler så solgte til anden side, uden at vi havde mulighed for at matche prisen eller byde over (selvom vi var klar og havde bankgodkendelse til at købe ubetinget). Øv:(..."

Ved e-mail af 3. september 2023 oplyste [personligt forhold 2] følgende til indklagede:

"... Det tyder på at I ikke har ageret sælgers mægler, men i stedet kun har fokuseret på at lukke en handel så I kunne få jeres salær. Desværre den oplevelse jeg har haft igennem hele forløbet..."

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler den 4. september 2023 følgende:

"... Ærgerligt du har den opfattelse..."

Vi har afdækket den køber fuldstændigt og de holdt fast i, at de var betinget og havde maxet ud i budgettet..

At de så ændrer deres historie, EFTER vi går videre med en ubetinget købere – og de så informerer at deres bagland MÅSKE kan hjælpe os... kan vi ikke gøre så meget ved.

Det oplevere vi desværre ofte, at folk først ligger de sande kort på bordet, når toget er kørt...”

[personligt forhold 2] spurgte herefter om følgende:

*”... Men er I ikke forpligtet til at oplyse dem om at der foreligger et nyt bud til sælger og dermed give dem chancen for at løfte deres forbehold og give nyt bud?
Sådan var det i hvertfald da vi købte huset...”*

Hertil svarede indklagede følgende:

*”...Nej – ikke når de har bekræftet at dette var deres bedste bud og havde underskrevet en købsaftale på dette.
Derudover var de bekendt med, fra start, at der var flere interesseret i huset...”*

Ved e-mail af 17. september 2023 kontaktede klager køber As køberrådgiver. Køberrådgiveren svarede herefter følgende:

”... Jeg synes i den grad at mægleren har handlet uetisk både overfor jer som sælgere og køber. Købsaftalen som DD indgik, blev alene annulleret på baggrund af at jeg kunne konstatere at elsynsrapporten var udløbet og at vi dermed ikke kunne få et forsikringstilbud i et af køber valgt forsikringsselskab. Det betød at køber ikke kunne tegne forsikring og komme ind under huseftersynsordningen, men i stedet måtte gå efter jer som sælgere, hvis der var fejl eller mangler. Det mente jeg ikke var givtigt or nogle af parterne, derfor blev det mundtligt aftalt, at mægleren lavede købsaftalen på ny når rapporten forelå.

*Fredag den 28. juli, fik DD en sms, at boligen var solgt til anden side. Jeg ringede op til ejendomsmægler Philip Christiansen og talte med ham, han erkendte at vi havde en aftale om at rive den første købsaftale i stykker og indgå en ny når rapporten forelå. Det kunne han dog ikke se nogen mening i nu, da det alligevel ville være en betinget aftale. Jeg sagde til ham, at det ikke er usædvanligt at køber indgår en betinget aftale, men kan gøre den endelig hvis der kommer en anden køber – det havde han aldrig oplevet før.
Derudover, ville det ikke være usædvanligt, at opnå en højere pris, nu når der var flere købere, hvilket i måske gik glip af...”*

Ved e-mail af 18. september 2023 klagede klager til de indklagede over salgsforløbet, herunder at køber A ikke blev kontaktet, efter der var modtaget et bud fra køber B, og at klagerne ikke blev informeret om muligheden for en budrunde. Klager citerede en e-mail fra køber A, hvor følgende fremgik:

”... 14-07-2023 – [vej 1] fremvises første gang. Vi bliver fremvist af EE. Fin fremvisning, hvor vi dog undrer os lidt over, at vi bliver informeret om, at sælger vil af med huset pga. [personligt forhold 1]. Al kontakt omkring [vej 1] bliver herefter gennem Philip...”

16-07-2023 - Vi byder på [vej 1] og ender efter forhandling med enighed. Al forhandling sker med Philip som mellemmand.

Herefter underskriver vi en betinget købsaftale, som også bliver underskrevet af sælger. Vi er meget opmærksomme på vores kontraktlige rettigheder ift at matche andre nye bud og gøre købsaftalen ubetinget. Det er vi, da vi er blevet godkendt til at købe ubetinget, men

anbefales at købe betinget af salg af egen bolig. Det er xx fra [pengeinstitut 1], som rådgiver os. Vi har skriftlig dokumentation på denne rådgivning og ordlyden omkring "godkendelse til at købe ubetinget".

I køberrådgivers gennemgang af handlens dokumenter finder han ud af, at elrapporten er udløbet og dermed er ugyldig. Køberrådgiver gør Philip opmærksom på dette og beder ham om at få lavet en ny gyldig elrapport. Primært for sælgers skyld. Philip foreslår i stedet, at vi skriver ind, at vi var til fremvisning på [vej 1] før elrapportens udløbsdato. Det siger vi nej til, da vi ønsker orden i sagerne og IKKE har set elrapporten før den udløb. Vi bliver herefter gjort opmærksom på, at arbejdet med at få udfærdiget en ny elrapport starter...

28-07-2023 - Vi modtager først en mail om, at den nye elrapport foreligger. Umiddelbart efter modtager vi så en mail om, at [vej 1] er solgt til en anden side. Jeg responderer med det samme, at det må betyde, at vores kontraktuelle rettigheder hermed træder i kraft ift at matche budet. Det svarer Philip ikke på. Både jeg og køberrådgiver forsøger flere gange at få fat på Philip. Det lykkedes til sidst rådgiver telefonisk. Philip oplyser, at han har solgt til anden side og ikke ser vores kontraktuelle rettigheder som gældende, da købskontrakten var ugyldig pga udløbet elrapport. Køberrådgiver udtrykker sin forargelse og utilfredshed.

Jeg bliver herefter informeret om Philips "manøvre" og skriver så en SMS til Philip, hvor jeg spørger til, om det er korrekt at han ikke har tænkt sig at overholde vores rettigheder i kontrakten. Philip ringer mig, og siger, at det er bedre "at ta sådan noget over telefonen". Philip fortæller, at kontrakten jo var ugyldig, da elrapporten var udløbet. Derfor var han ikke juridisk forpligtet til at fremlægge budet for os. Jeg udtrykker min store forargelse og vrede.

*Mvh
DD ..."*

Ved e-mail af 27. september 2023 anførte indklagede ejendomsmægler, at de have kæmpet for et salg af klagers ejendom, at de havde handlet i klagers interesse og fået solgt ejendommen til bedst mulige markedspris.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler ikke handlede i klagers interesse i forbindelse med salg af ejendommen, idet indklagede ejendomsmægler ikke sikrede, at klager fik den bedst mulige salgspris for ejendommen, og ikke tog kontakt til en interesseret køber (køber A), efter der var modtaget bud fra en anden køber (køber B). Klager har hertil anført, at de takkede ja til budet på 6,9 mio kr. fra køber B under forudsætning af, at køber A ikke var interesseret i at byde igen. Klager var i den tro, at køber A ikke ønskede at byde med, men hun har efterfølgende fået oplyst, at køber A ikke blev oplyst om, at der var modtaget et andet købstilbud, og derved ikke fik mulighed for at ændre sit bud. Først da køber A rykkede for en ny købsaftale med en opdateret elinstallationsrapport blev de oplyst om, at ejendommen var solgt. Klager var ikke bekendt med, at der var to interesserede købere på samme tid, hun var alene bekendt med, at den første købsaftale blev annulleret. Klager blev endvidere ikke forelagt muligheden for budrunde.

Klager har endelig anført, at indklagede ejendomsmægler oplyste potentielle købere om, at ejendommen skulle sælges grundet [personligt forhold 1], hvilket stillede klager i en dårlig forhandlingsposition. Klager har oplyst, at indklagede ejendomsmægler ikke spurgte, om han måtte videregive oplysningen om, at ejendommen skulle sælges grundet [personligt forhold 1], og at klager ikke gav samtykke til, at denne oplysning måtte videregives. Klager nævnte sågar udtrykkeligt, at det var bedst ikke at nævne denne oplysning over for interesserede købere, idet dette sandsynligvis kunne stille klager i en ringere forhandlingsposition.

Indklagede

De indklagede har anført, at da køber As købstilbud var betinget af eget salg, fremviste de indklagede fortsat ejendommen til andre potentielle købere, hvorfor ejendommen blev fremvist til køber B. Dette gjorde de for at pleje salgsarbejdet, og for at finde en ubetinget handel til klager.

De indklagede har oplyst, at klager og [personligt forhold 2] havde en del korrespondance uden om indklagede. De indklagede har hertil anført, at det er deres overbevisning, at der ikke var helt enighed om selve processen.

De indklagede har bekræftet, at køber A ikke fik tilsendt en opdateret købsaftale. De har hertil anført, at en sådan ikke blev fremsendt, da klager havde fået en købsaftale på bedre vilkår, som klager og [personligt forhold 2] havde accepteret. Hvorvidt køber A havde andre intentioner eller forventninger er de indklagede uvedkommende. De indklagede har forholdt sig til gældende lov og praksis.

De indklagede har anført, at det vil være i strid med § 2, stk. 3 i budbekendtgørelsen at gå tilbage til køber A, og opfordre dem til auktionslignende forhold. Det forhold, at klager mener, at køber A ville have budt igen, gerne ville have budt over og ville byde ubetinget, er et udokumenteret postulat, som klager må stå til ansvar for.

I forhold til det af klager anførte om, at de skulle være tilbudt en budrunde, har de indklagede oplyst, at dette sjældent anvendes i praksis, og at det ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening aldrig vil være anbefalelsesværdigt med kun to potentielle købere, som ikke byder på samme tid.

De indklagede har anført, at de ikke direkte har oplyst potentielle købere om, at ejendommen blev solgt på grund af [personligt forhold 1], men det kan ikke udelukkes, at de har insinueret noget i forbindelse med salgsprocessen, som har gjort, at potentielle købere er blevet opmærksomme derpå.

De indklagede har endelig anført, at den først udarbejdede købsaftale – købsaftalen til køber A – blev udarbejdet med en udløbet elinstallationsrapport. Dette er beklageligt og skyldtes en intern misforståelse, som der efterfølgende er blevet rettet op på.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik jf. § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Ad realiteten

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.

Orientering til køber A om køber Bs bud

Som sagen er forelagt nævnet, lægges det til grund, at der den 16. juli 2023 blev indgået købsaftale med køber A til en salgspris på 6.900.000 kr., at købsaftalen var betinget af køber As salg af egen bolig, og at købsaftalen få dage efter blev annulleret, da elinstallationsrapporten var udløbet. Hertil lægges det til grund, at køber A imødeså en ny købsaftale, når der var udarbejdet en opdateret elinstallationsrapport, men at køber A ikke fik tilsendt en ny købsaftale. Den 27. juli 2023 blev der i stedet indgået købsaftale med køber B til en salgspris på 6.900.000 kr. Købsaftalen med køber B var ikke betinget af salg af egen bolig.

En ejendomsmægler har i almindelighed ikke pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til en ejendom, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen, herunder kontakte potentielle købere med opfordring om at fremkomme med et højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på bedst mulige vilkår. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en endelig købsaftale. Det er samtidig alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Nævnet finder, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik eller i strid med sin rådgivningsforpligtelse ved at anbefale en accept af købstilbud fra køber B, ved ikke at tage yderligere kontakt til køber A og ved ikke at anbefale klager en budrunde. Nævnet lægger herved særlig vægt på, at køber A ikke, som sagen er oplyst, havde tilkendegivet at kunne byde andet end betinget, idet køber As oplysning herom først fremkom efter, der var indgået endelig handel med køber B. Det bemærkes endvidere, at klager og [personligt forhold 2] selv valgte at indgå aftalen med køber B, at det således ikke kan klandres indklagede, at der blev indgået en endelig aftale, og at den indgåede aftale med køber B var på bedre vilkår end den tidligere aftale med køber A.

Oplysning om [personligt forhold 1]

Klager har anført, at indklagede har oplyst køber A om [personligt forhold 1]. Klager har i den forbindelse henvist til en e-mail fra køber A, hvorefter det fremgår, at en medarbejder hos indklagede

ejendomsformidlingsvirksomhed oplyste køber A om, at ejendommen skulle sælges på grund af [personligt forhold 1]. De indklagede har bestridt, at de oplyste køber A om, at klager var under [personligt forhold 1]. De har dertil oplyst, at det ikke kan udelukkes, at de har insinueret noget i forbindelse med salgsprocessen, som har gjort, at potentielle købere er blevet opmærksomme derpå.

På baggrund af indholdet af e-mail fra køber A, samt det forhold, at de indklagede har oplyst, at det ikke kan udelukkes, at de ved salgsprocessen har insinueret noget, som har gjort, at potentielle købere er blevet opmærksomme på, at ejendommen skulle sælges på grund af [personligt forhold 1], finder nævnet det godtgjort, at køber A fik oplysning om [personligt forhold 1] fra de indklagede, og at dette ikke har været efter aftale med klager.

En oplysning om, at et salg af en ejendom er nødvendiggjort som følge af [personligt forhold 1], kan have indflydelse på og eventuelt svække sælgers forhandlingsposition. Det forekommer hyppigt, at en interesseret køber, f.eks. i forbindelse med en fremvisning af en ejendom, vil spørge mægleren ind til, hvorfor ejer af ejendommen ønsker at sælge.

[personligt forhold 1] er en personoplysning, som kræver samtykke ved videregivelse. Mægler skal sikre sig, at en sådan oplysning kun videregives efter aftale med sælger. Det er hensigtsmæssigt, at ejendomsformidlingsvirksomheden har en politik herom.

Ved ikke at have sådanne retningslinjer eller ved ikke at have sikret sig, at de konkret er overholdt, har ejendomsformidlingsvirksomheden svigtet sin ledelses- og tilsynspligt. Som følge heraf er god ejendomsmæglerskik tilsidesat, og virksomheden tildeles en advarsel.

Udløbet elinstallationsrapport

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, at såfremt køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Det følger videre af lovens § 2, stk. 2, at ovenstående kun gælder, hvis køberen har modtaget de i stk. 1 nævnte rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Af § 4a, stk. 1 følger, at en elinstallationsrapport – for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger – skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Det fremgår af sagens oplysninger, at elinstallationsrapporten var udarbejdet den 23. maj 2022. Den udløb således den 23. maj 2023. jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a, stk. 1. Det fremgår ligeledes af sagens oplysninger, at køber A henvendte sig til indklagede og fik ejendommen fremvist i juli 2023. Nævnet lægger således til grund som ubestridt, at køber A ikke har fået udleveret en gyldig elinstallationsrapport, inden den betingede købsaftale blev indgået.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler ikke sikrede sig, at køber A fik udleveret en gyldig elinstallationsrapport, inden den betingede købsaftale blev indgået.

Indklagede ejendomsmægler har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at en medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden har givet en interesseret køber af ejendommen

oplysning om, at ejendommen skulle sælges som følge af [personligt forhold 1], uden at videregivelsen af denne information på forhånd var afstemt med klager, og ved ikke at have sikret sig, at køber A fik udleveret en gyldig elinstallationsrapport inden aftalens indgåelse.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 20.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Philip Hassanein Christiansen, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, RealMæglerne Andersen & Christiansen ApS, tildes en advarsel, 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