

Den 12. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 751 - 24/00166

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. januar 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 ikke at have orienteret klager om, at der var en anden interesseret køber til ejendommen.

Sagens omstændigheder:

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

Klager fik fremvist ejendommen to gange, og hun ønskede derefter at gennemgå ejendommen igen med en byggesagkyndig.

Den 14. oktober 2023 fik klager tilsendt salgsmaterialet for ejendommen.

Den 16. oktober 2023 sendte klager følgende mail til medarbejdere ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Hej DD og EE

Vi har fået lavet en aftale med byggesagkyndige om gennemgang af [vej 1] xx.

Det er onsdag den 25/10 kl. 15.

[...]"

Herefter henvendte en anden interesseret køber sig, og der blev udarbejdet en købsaftale, som blev tiltrådt af begge parter.

Den 17. oktober 2023 sendte klager herefter følgende mail til de samme medarbejdere ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Hej

Jeg må sige, at jeg sidder med en meget mærkelig følelse i kroppen, efter at der på jeres hjemmeside står, at købsaftale er underskrevet på [vej 1] xx.

For 1 ½ uge siden spurgte vi ind til dokumenter på huset, og jeg rykker for dem om torsdagen, hvorefter vi får dem om fredagen.

Jeg bestiller byggesagkyndig, og får mail om, at vi ses den 25/10 til vores aftale, samtidig med at købsaftale bliver underskrevet til anden side, uden at vi får mulighed for at komme med et bud.

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke orienterede hende om, at der var andre interesserede i ejendommen, så hun fik mulighed for at byde på ejendommen, inden den blev solgt til anden side.

Klager har oplyst, at hun var parat til at betale den udbudte pris, og idet ejendommen blev solgt med et afslag, kunne køber i denne situation have fået 150.000 kr. mere for huset.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at det er korrekt, at klager havde booket en ny fremvisning af ejendommen, hvor hun ønskede at gennemgå ejendommen med en byggesagkyndig. Kort tid herefter modtog indklagede imidlertid et bud på køb af ejendommen fra anden side. Buddet blev forelagt sælger, som accepterede buddet, og der blev herefter indgået endelig handel.

Sælger var bekendt med, at klager ønskede at besigtige ejendommen med en bygningssagkyndig, men sælger ønskede ikke at afvente endnu en besigtigelse af ejendommen fra klager. Dette var alene sælgers beslutning.

Klager havde ikke afgivet noget bud på ejendommen, og indklagede havde derfor ikke noget at forelægge sælger, ud over klagers ønske om at besigtige ejendommen på ny med en bygningssagkyndig. Det er muligt, at klager ville have givet udbudsprisen for ejendommen, men i så fald skulle hun have oplyst dette over for indklagede, som ville have viderebragt buddet til sælger.

Det er suverænt sælgers beslutning, hvem de ønsker at sælge til, og sælger ønskede i dette tilfælde at sælge ejendommen til anden side. Indklagede skal varetage sælgers interesser.

Indklagede 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 bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19, 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet lægger til grund, at klager ikke havde fremsat et bud på ejendommen, men at hun blot havde bestilt endnu en fremvisning af ejendommen, så hun i fællesskab med en bygningssagkyndig kunne gennemgå ejendommens stand. Der blev i mellemtiden indgået en købsaftale med en anden køber.

Det er sælgers eget valg, hvilken køber, sælger vælger at indgå aftale med. Det kan således ikke bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side.

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.

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 dermed ikke overtrådt.

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, hvorfor CC A/S frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC 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