

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 791 - 24/05990

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 13. juni 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 som køberrådgiver at have rådgivet potentielle købere til klagernes ejendom forkert med henblik på, at køberne i stedet købte en anden ejendom, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg.

Sagens omstændigheder:

Klagerne havde deres ejendom beliggende [Adresse 1] til salg.

Den 28. november 2023 underskrev de en købsaftale på ejendommen. I købsaftalen var der indsat et rådgiverforbehold.

Indklagede ejendomsmægler var købernes køberrådgiver.

Den 1. december 2023 sendte indklagede ejendomsmægler følgende brev til klagernes mægler :

"Indsigelser [Adresse 1]

[...]

6) Grundejerforening/vejfond: I bedes venligst fremsende 1 års gennemgang af vejen, i henhold til generalforsamlingsreferatet pkt. 2. Ligeledes refereres der i generalforsamlingsreferatet pkt 2 til mail med 10 punkter til afklaring i forhold til vejen, denne mails bedes fremsendt.

Sæger bedes fremsende alt de har fået fra grundejerforeningen i forbindelse med vejen og dens mulige overdragelse fra EE ApS. Det bedes oplyses hvilken udgift køber kan forvente at have i forbindelse med vejens overdragelse til grundejerforeningen og om foreningen forventer at der

skal optages fælleslån i den forbindelse. Der er mange usikre faktorer i forbindelse med vejen, herunder økonomiske, hvorfor det foreslås at der gives et nedslag på 50.000 kr i købesummen. [...]"

Den 6. december 2023 sendte klagerens mægler følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej CC

I forlængelse af min tidligere mail, har jeg nu modtaget diverse dokumenter fra grundejerforeningen, som er tilgængelig i [internetportal tilhørende GG ApS] som burde være fyldestgørende og skabe klarhed over overlevering af vejen fra FF til grundejerforeningen. [...]"

I mailen var vedhæftet en mail fra grundejerforeningens kasserer, hvoraf følgende fremgik:

"Hej HH

[...]

Vejfond:

[...]

-Det er misforstået af køber, at der skal optages fælleslån for overdragelse af vej til grundejerforeningen."

De potentielle købere af ejendommen sendte herefter følgende mail til indklagede ejendomsmægler den 11. december 2023:

"Hej CC,

Vi vil gerne have at du ikke godkender handlen på grund af de mange usikkerheds punkter der har været om handlen.

Mvh. [...]"

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de i forbindelse med salg af deres ejendom beliggende [Adresse 1] modtog et købstilbud, som de underskrev den 28. november 2023. Inden de seks dages advokatforbehold udløb, kom køberrådgiver CC med indsigelser.

Den 1. december 2023 sendte indklagede ejendomsmægler derfor en mail til den tidligere leder af GG ApS om, at hun havde gennemgået sagen med køber. Klagerne kunne acceptere alle forhold, undtagen punkt 6.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler har rådgivet køber på et grundlag, hvor hun ikke havde alle dokumenter indeholdende vigtige oplysninger fra grundejerforeningen.

Misforståelsen om, at der skal optages fælleslån for overdragelse af vej til grundejerforeningen, blev således først bekræftet den 6. december 2023, og indklagede ejendomsmægler havde ikke spurgt grundejerforeningen om dette forhold, før hun gjorde indsigelse.

Efterfølgende fik indklagede ejendomsmægler solgt en anden ejendom, beliggende [Adresse 2], til dem, hun var køberrådgiver for. Klagerne har derfor anført, at de mistænker indklagede ejendomsmægler for at have haft kendskab til, at [Adresse 2] ville komme til salg, da hun var køberrådgiver, og at hun har rådgivet forkert på angående klagerens ejendommen beliggende [Adresse 3], da hun i stedet har haft et salg for øje angående ejendommen på [Adresse 3].

Klagerne har på ovenstående baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at de potentielle købere i sagen sprang fra af flere årsager, herunder på grund af en generel følelse af usikkerhed i forhold til handlen i sin helhed.

Spørgsmålet vedrørende grundejerforeningen og vejen var afklaret, inden de potentielle køberes instruks til indklagede om, at hun skulle Annullere handlen. De valgte efterfølgende at købe en anden ejendom på samme vej, hvilket ifølge indklagede blot bekræfter, at forhold omkring vejen ikke længere var et bekymringspunkt.

Indklagede har dernæst anført, at det er sælgers ejendomsmægler, der har undersøgelses- og oplysningspligten i forhold til vejen, herunder en eventuel gæld for vejen i grundejerforeningen. Dette spørgsmål var ikke tilstrækkeligt belyst i købsaftalen, og derfor måtte indklagede ejendomsmægler som købermægler sikre, at dette blev klarlagt.

Efter modtagelsen af de nye dokumenter fra grundejerforeningen, var indklagede ejendomsmægler i dialog med køber, hvor hun oplyste, at der var minimal risiko i forholdet angående vejen. De potentielle købere meddelte dog, at de på trods af afklaringen af vejspørgsmålet, ønskede at Annullere handlen.

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 til sagen.

Ad formaliteten:

Nævnet lægger til grund, at klagerne har indbragt indklagede ejendomsmægler for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere som følge af dennes rolle som køberrådgiver for potentielle købere af klagerens ejendom. Sagen omhandler således, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har levet op til sine forpligtelser som køberrådgiver, og om hun i den forbindelse har overholdt god ejendomsmæglerskik. Nævnet lægger ligeledes til grund, at den køberrådgivning, der er ydet af indklagede ejendomsmægler, fandt sted i december 2023.

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at ejendomsmæglere og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom mv., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1230 af den 21. november 2014) § 1, stk. 4, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom.

På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere således ikke kompetent til at behandle klager angående ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand.

Denne hjemmel har Disciplinærnævnet først fået ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024.

På denne baggrund er sagen uden for nævnets kompetenceområde, og sagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler, CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS, afvises.

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