

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 802 - 24/07738

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. august 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/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 at have solgt en lejlighed til anden side, selv om klager havde givet udtryk for, at hun ønskede at købe den.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde en lejlighed i forbindelse med [Projekt 1] til salg.

Parterne holdt et møde i august måned 2024, hvor klager gav udtryk for, at hun var interesseret i en lejlighed beliggende på 4. sal.

Lejligheden blev efterfølgende solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at hun havde et møde med indklagede angående projektet kaldet "[Projekt 1]". Parterne drøftede, at klager var interesseret i at reserve en af lejlighederne beliggende på 4. sal, og det blev aftalt, at indklagede ville kontakte klager, såfremt der kom en anden interesseret køber.

Efterfølgende meldte der sig en anden interesseret køber på banen, og der blev underskrevet en købsaftale. Indklagede kontaktede herefter klager og oplyste om, at der nu var en underskrevet købsaftale, hvorfor klager alligevel ikke havde mulighed for at købe lejligheden.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke overholdt aftalen om at kontakte klager, såfremt der kom en anden interesseret køber til lejligheden, og at hun havde meddelt indklagede mundtligt, at hun var interesseret i lejligheden, hvorfor lejligheden rettelig bør være hendes.

Klager har i sin replik anført, at det ikke er korrekt, at parterne kun havde en aftale om, at indklagede skulle kontakte hende, såfremt der kom en anden, der ønskede at købe den pågældende lejlighed. Parterne havde derimod en mundtlig aftale om, at klager ønskede at købe den pågældende lejlighed, hvorfor den blev reserveret til hende. Klager fik bekræftet, at der ikke var andre, der havde reserveret den pågældende lejlighed, og indklagede ejendomsmægler oplyste, at han straks efter mødet, ville reservere lejligheden til klager og dermed sikre, at klager var først i ret til lejligheden. Klager fik ikke mulighed for at underskrive en købsaftale på mødet, da indklagede ejendomsmægler ikke havde en købsaftale klar. Klager har derfor bestridt indklagedes påstand om, at der ikke var lovet en forkøbsret. Der blev indgået en mundtlig købsaftale, og den blev fulgt op med en reservation samme aften.

Klager har supplerende oplyst, at det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler kontaktede hende den 6. august 2024, men da hun sad i møde, skrev hun, om det var i orden, at hun ringede senere, hvilket indklagede ejendomsmægler bekræftede. Det er også korrekt, at parterne havde telefonisk kontakt den 9. august 2024.

Hvis der havde været en køber, som stod og ville købe den pågældende lejlighed, så burde indklagede ejendomsmægler have skrevet en sms til klager om, at det var vigtigt, at hun ringede tilbage hurtigst muligt, eller alternativt have lagt en besked på hendes telefonsvarer. Klager har anført, at det, der reelt er sket, er, at indklagede ejendomsmægler havde været på en mindre ferie, og da han kom hjem, så han, at der var underskrevet en købsaftale for den pågældende lejlighed. Det var denne meddelelse, som indklagede ejendomsmægler ville have overbragt til klager, da han ringede, og ikke, at hun skulle skynde sig at skrive under på en købsaftale.

Da klager senere talte med en overordnet i ejendomsformidlingsvirksomheden, fik hun nu oplyst, at den pågældende lejlighed allerede var solgt, på tidspunktet hvor klager havde mødet med indklagede ejendomsmægler, og at fejlen skyldtes, at indklagede ejendomsmægler var ung og uerfaren. Klager har hertil anført, at lejligheden ikke stod som solgt på hjemmesiden forinden hendes møde med indklagede.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bekræftet, at der blev afholdt et møde med klager vedrørende projektet "[Projekt 1]", og at der blev indgået en aftale om, at indklagede skulle kontakte klager, såfremt der kom en anden interesseret køber til lejligheden. Indklagede har anført, at der derfor ikke er indgået aftale om en forkøbsret eller lignende til den pågældende lejlighed.

Den anden kunde, som indklagede tidligere havde afholdt møde med angående projektet, kontaktede indklagede og oplyste, at de ønskede at købe samme lejlighed. Indklagede forsøgte derfor at kontakte klager pr. telefon den 6. august 2024 kl. 11.18 og den 7. august 2024 kl. 13.06. Klager vendte imidlertid ikke retur på disse opkald.

Af formidlingsaftalen med sælger fremgår tydeligt, at mægler ved købstilbud på udbudspris ikke skal forsøge salg i udbud, og indklagede lukkede derfor aftalen med den anden køber og opfyldte således deres opdrag som sælgers repræsentant.

Indklagede forsøgte herefter igen at kontakte klager den 9. august 2024 kl. 9.24, dog uden held. Klager vendte retur senere samme dag, hvor indklagede måtte fortælle, at lejligheden var solgt til anden side.

Indklagede har anført, at de har forsøgt at kontakte klager for at orientere hende om situationen, at de har varetaget sælgers interesser, at de har overholdt deres aftale med klager, og at de ikke har haft nogen personlig eller forretningsmæssig vinding af sagen.

Indklagede har i sin duplik anført, at de fastholder, at aftalen var, at indklagede skulle kontakte klager, såfremt der kom flere interesserede. Dette gjorde indklagede henholdsvis den 6., 7. og 9. august 2024, hvilket indklagede til sagen har indsendt dokumentation for. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler til klagers sms svarede, at hun kunne vende tilbage senere, men klager vendte imidlertid ikke retur som lovet. På mødet mellem parterne oplyste klager, at hun inden for en uge ville vende tilbage, når hun havde fået økonomisk godkendelse fra sit pengeinstitut. Dette opfyldte klager heller ikke, idet indklagede først vendte tilbage den 9. august 2024, efter indklagede tre gange havde forsøgt kontakt.

Køberen af lejligheden har ikke tidligere reserveret lejligheden, men har alene afholdt møde med indklagede angående projektet. Denne køber vendte retur og afgav ubetinget tilbud om køb.

Indklagede har henvist til vilkåret i købsaftalen om, *"at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger"*. Indklagede har således hverken hjemmel eller mulighed for på sælgers vegne at love eller give forkøbsret til nogen.

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 parterne holdt et møde angående en specifik lejlighed, som var en del af projektet "[Projekt 1]", og at klager på mødet gav udtryk for, at hun var interesseret i lejligheden.

Der er mellem parterne enighed om, at de på mødet aftalte, at klager skulle kontaktes, såfremt der var andre, der viste interesse for lejligheden. Indklagede har dokumenteret, at de har forsøgt at kontakte klager flere gange, hvorfor nævnet finder, at indklagede har overholdt denne del af aftalen med klager.

Parterne er imidlertid uenige om det nærmere indhold af denne drøftelse, idet klager på den ene side har anført, at der blev indgået aftale om en "forkøbsret", og at hun på mødet meddelte, at hun med sikkerhed ønskede at købe lejligheden, mens indklagede på den anden side har anført, at klager viste interesse for lejligheden, og at hun gerne ville orienteres, såfremt der var andre, der viste interesse for lejligheden, men at hun først skulle have de økonomiske forhold afklaret med sit pengeinstitut, og at hun ville vende tilbage herom.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da nævnet ikke ud fra sagens oplysninger kan se dokumentation for det nærmere indhold af parternes drøftelse, herunder hvorvidt klager utvetydigt på mødet gav udtryk for hendes interesse for lejligheden, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede 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 I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes.

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