

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 809 - 24/08779

AA
mod
Ejendomsmægler Anders Nygaard Petersen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 13. september 2024 har AA indbragt ejendomsmægler Anders Nygaard Petersen og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S 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 35 og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med rådgivning om prisfastsættelse og accept af bud på ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling. Ejendommen tilhørte et dødsbo.

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

Klager var arving.

Ved e-mail af 28. maj 2024 kontaktede klager indklagede ejendomsmægler. Heraf fremgik blandt andet:

"... Både min søster og jeg ønsker at ejendommen [adresse 1] skal sælges hurtigt og ikke må ligge hen alt for længe, så den skal prissættes efter at kunne blive solgt hurtigt..."

Sælger og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed indgik den 29. maj 2024 en formidlingsaftale, hvoraf det fremgik, at ejendommen skulle udbydes til 1.400.000 kr.

Ved e-mail af 27. juni 2024 fremsendte en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bud pålydende 1.150.000 kr. til dødsboets bobestyrer.

Den 28. juni 2024 blev klager kontaktet telefonisk af indklagede ejendomsmægler, som orienterede klager om ovenstående bud. Klager afviste budet.

Den 1. juli 2024 fremsendte indklagede ejendomsmægler en e-mail til klager, hvoraf der fremgik et bud på ejendommen pålydende 1.200.000 kr. Af e-mailen fremgik blandt andet:

”... Jeg forstod godt budskabet i fredags jf. vores samtale, men skal fremlægge ethvert bud...”

Samme dag afviste klager budet.

Ved e-mail af 3. juli 2024 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende til klager:

*”... De mulige køber – har været i huset i dag og måle lidt op.
Jeg har fået deres bud pålydende kr. 1.250.000 – overtagelse efter jeres ønske.
I kan udtage det inventar i ønsker –
Og resten kan forblive i ejendommen.*

Kan vi lukke aftalen – vil jeg gerne give kr. 5000 i rabat...”

Hertil svarede klager:

*”... Det kan vi godt på de betingelser du nævner –
Der skal blot tages forbehold for skifteretsattesten som er på plads om et par uger*

Jeg taler med min søster og DD omkring inventar...”

Ved købsaftale dateret 9. juli 2024 blev ejendommen solgt for 1.250.000 kr. med overtagelse den 1. september 2024. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

”...11. Individuelle vilkr aftalt mellem købe og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Ansvarsfraskrivelse/Ejerskifteforsikring:

[...]

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet køber EE og FF er svigerinde / svoger til GG som er ansat hos CC I/S. Sælger er informeret om dette – inden aftalens indgåelse...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med vurdering af ejendommen oplyste, at det var et godt og velholdt hus, hvor 1. salen trængte til istandsættelse, at indklagede ejendomsmægler i den forbindelse vurderede ejendommen til 1.500.000 kr., men såfremt der ønskedes et hurtigt salg ville han sætte udbudsprisen til 1.400.000 kr.

Ejendommen blev annonceret til salg den 8. juni 2024. Den 27. juni 2024 modtog de et bud på 1.150.000 kr fra en ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds svoger og svigerinde. Den 28. juni 2024 blev klager kontaktet telefonisk af indklagede ejendomsmægler. Klager har vedrørende denne telefonsamtale anført, at indklagede forsøgte at presse klager til at acceptere budet, samt at der blev spurgt ind til, hvad prisen skulle være ved en hurtig handel, hvortil klager svarede 1.400.000 kr. i henhold til udbudsprisen i formidlingsaftalen. Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler rådgav ham til at acceptere budet på 1.150.000 kr. på trods af, at ejendommen på dette tidspunkt kun havde været til salg i 18 dage, og der ikke havde været et åbent hus eller anden markedsføring end på [hjemmeside 1]. Under samtalen oplyste indklagede ejendomsmægler ikke, at dødsboets bobestyrer havde spurgt ind til et åbent hus arrangement. Det blev oplyst, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke afholder åbent hus arrangementer. Klager har oplyst, at han blandt andet følte sig presset på baggrund af indklagedes oplysninger omkring arveafgift og udgifter ved at have huset.

Klager har oplyst, at han er klar over, at de indvilligede i at sælge huset for 1.250.000 kr., men har hertil anført, at de føler sig dårligt rådgivet af indklagede ejendomsmægler, og at de har en fornemmelse af, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har rådgivet køber af ejendommen på trods af det var dødsboet der afholdte udgifterne til salget. Klager har videre anført, at det familiære forhold der har været mellem indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og køber af ejendommen har haft betydning for salget.

Klager har sammenfattende anført, at der i hele forløbet kun har været forhandlet med en køber, at der ikke har været en dialog mellem parterne om tålmodighed på markedet, forslag til åbent hus eller andre arrangementer, og at det er klagers opfattelse at den indgåede handel har været i købers fordel og ikke klagers.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. oplyst, at han stort set er enig med klager i beskrivelsen af sagsforløbet.

Indklagede ejendomsmægler har bekræftet, at en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden den 27. juni 2024 kontaktede dødsboets bobestyrer og oplyste om budet på 1.150.000 kr. Han har hertil anført, at den ansatte i den forbindelse oplyste bobestyren om, at køber var den ansattes svoger og svigerinde. Der er derfor fra første kontakt ikke tvivl om, hvem budgiver var. Han har endvidere bekræftet, at han kontaktede klager telefonisk den 28. juni 2024. Han har bestridt, at han pressede klager til at acceptere budet.

I forhold til bud fremsendt den 3. juli 2024 har indklagede ejendomsmægler igen bestridt, at sælger blev tvunget til at acceptere dette. Han har henvist til e-mail korrespondancen.

Der blev herefter udarbejdet en købsaftale. Indklagede ejendomsmægler har henvist til, at der af denne fremgår, at køber har en familiær relation til en i ejendomsformidlingsvirksomheden. Indklagede ejendomsmægler har endvidere oplyst, at sælger muntligt blev oplyst om den familiære relation i forbindelse med, at det første bud blev forelagt for sælger. Han har henvist til, at dette underbygges af sagens oplysninger.

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.

Ifølge lovens § 26, må ingen være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Ifølge lovens § 35, skal ejendomsmægleren, såfremt denne har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Det fremgår af bemærkninger til lovens § 35, stk. 1, at:

”... Som et eksempel på, at ejendomsmægleren kan have en personlig interesse, er, hvis ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, herunder ejerinteresser. Såfremt mægleren bliver beriget ved salget - udover en evt. salærindtægt - har mægleren tillige en økonomisk interesse i handlen. Det samme gælder, hvis ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat i virksomheden - herunder særligt en medhjælper - eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, og den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed. Hvis der er tale om ejerinteresser fra nogen i sidstnævnte persongruppe, må det antages, at mægleren som udgangspunkt er bekendt hermed...

[...]

Som eksempel på væsentlige personlige eller økonomiske interesser, som skal oplyses til sælger, er bl.a. det forhold, at ejendomsmægleren kender køber personligt. Som udgangspunkt vil det være en væsentlig personlig interesse, som ejendomsmægler derfor skal oplyse sælger skriftligt om. Ejendomsmægleren skal altid vurdere, om dennes forhold til køber medfører, at ejendomsmægleren må frasige sig sit formidlingsopdrag, bl.a. fordi mægleren ikke må repræsentere begge parter i samme handel og skal varetage sælgerens interesser. Oplysningsforpligtelsen gælder de fleste personlige relationer, som ligger ud over et bekendtskab, men det vil være en konkret vurdering af den enkelte situation.

Som eksempel på relationer til køber, som altid bør oplyses, er, hvis køber er en god ven eller en anden person, som ejendomsmægleren har en tættere privat eller professionel relation til. Oplysningsforpligtelsen vil være opfyldt ved at oplyse sælger, da køber netop selv er vidende om sin relation til ejendomsmægleren. Hvis tilknytningen er så nær, at ejendomsmægleren kommer i konflikt med bestemmelserne om god skik i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, skal mægleren opsige formidlingsopdraget med sælger, jf. forslagets § 23, stk. 2...”

Nævnet lægger til grund, at budet af den 27. juni 2024 blev afgivet af HH, EE, FF og II, hvoraf to af byderne var svoger og svigerinde til en ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Nævnet lægger herunder til grund, at det af købsaftale af 9. juli 2024 mellem sælger og køberne HH, EE, FF og II fremgik, at nogle af køberne have en familiær relation til en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden.

Parterne er enige om, at sælger af ejendommen mundtligt i forbindelse med videregivelse af bud på ejendommen ligeledes blev oplyst om, at køber havde en familiær relation til en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden.

Ifølge § 35, stk. 1, er der imidlertid et skriftlighedskrav, og oplysningen skal videregives til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at oplysningen i første omgang alene blev videregivet mundtligt, og at den skriftlige oplysning først fremgik af købsaftalen af 9. juli 2024. Indklagede ejendomsmægler har således - ved ikke i umiddelbar forlængelse af købernes interesse for ejendommen at have oplyst sælger skriftligt om den familiære interesse - handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager har anført, at denne følte sig presset til at acceptere budet fra køberne, at indklagede ejendomsmægler ikke ydede korrekt rådgivning vedrørende salg af ejendommen, og at det forhold, at køber havde en familiær relation til en i ejendomsformidlingsvirksomheden havde indvirkning på indklagedes rådgivning af sælger, samt at de indklagede ligeledes vejledte køber under handlen.

Indklagede har bestridt, at denne pressede klager til at acceptere budet fra køber, at der ikke er ydet korrekt rådgivning, og at den familiære relation havde indvirkning på salget.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler, inden indgåelse af formidlingsaftalen den 29. maj 2024, vurderede ejendommens udbudspris - ved ønske om et hurtig salg - til 1.400.000 kr. Nævnet lægger endvidere til grund, at køber af ejendommen den 27. juni 2024 bød 1.150.000 kr., hvilket sælger afviste, at køberne derefter forhøjede sit bud til 1.200.000 kr., hvilket sælger ligeledes afviste, og at køber slutteligt forhøjede sit bud til 1.250.000 kr. I forbindelse med indklagede ejendomsmægleres videregivelse af købernes bud på 1.250.000 kr. oplyste indklagede ejendomsmægler følgende: *"kan vi lukke aftalen – vil jeg gerne give kr. 5.000 i rabat"*.

Sagens oplysninger, herunder særligt oplysningen om fastsættelse af udbudsprisen, at der relativt kort tid efter indgåelse af formidlingsaftalen blev givet et nedslag i købesummen på 150.000 kr. og at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med videregivelse af købernes bud på 1.250.000 kr. tilbød en rabat på 5.000 kr. hvis aftalen kunne lukkes indikeret, at indklagede ejendomsmægler lagde et pres på sælger for at acceptere budet, og at en ansat i ejendomsformidlingsvirksomhedens relation til køberne derfor havde indvirkning på indklagede ejendomsmægleres håndtering af formidlingen. Det er herefter indklagede ejendomsmægler der skal godtgøre, at dette ikke var tilfældet, og at han ikke har rådgivet både køber og sælger i forbindelse med handlens indgåelse. Ud fra sagens oplysninger finder nævnet ikke dette godtgjort af indklagede ejendomsmægler, og indklagede ejendomsmægler har dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede ejendomsmægler burde have afstået fra at håndtere formidlingen.

For overtrædelse af god ejendomsmæglerskik pålægges indklagede ejendomsmægler, Anders Nygaard Petersen, en bøde på 50.000 kr.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller selvstændigt ansvar. CC I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Anders Nygaard Petersen, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/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