

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 817 - 24/09840

[AA]
mod
Ejendomsmægler [BB]
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. oktober 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler [BB] og ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] 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 og god ejendomsmæglerskik ved at fortsætte formidlingen af ejendommen efter formidlingsaftalen ifølge klager er ophørt, og ved sin ageren i forbindelse med indgåelse af og annullering af en købsaftale.

Sagens omstændigheder:

Ved låneaftale af 23. marts 2021 stillede [DD] ApS (långiver) en kredit på 2.200.000 kr. til rådighed for klager (låntager). [DD] ApS fik herefter underpant i ejendommen beliggende [adresse 1], samt der blev aftalt et pantsætningsforbud på ejendommen. Ved tillæg til låneaftalen dateret 25. januar 2022 blev der mellem parterne indgået aftale om fordeling af salgsprovenuet ved salg af ejendommen, herudover fremgår følgende:

”...

1.4 Låntager skal efterkomme Långivers tiltag i forbindelse med salget af Ejendommen, herunder fremvisninger af Ejendommen, indgåelse af aftale med mægler for salget af Ejendommen, prisfastsættelse af Ejendommen samt øvrige vilkår for salget af Ejendommen...”

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fik den 6. juli 2021 ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

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

Af formidlingsaftale dateret 6. juli 2021 fremgår det, at sælger af ejendommen er klager, og at ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen var 9.750.000 kr. Endvidere fremgår blandt andet følgende:

*”... **Varighed***

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen...”

Af salgsfuldmagt af 25. januar 2022 indgået mellem klager (fuldmagtsgiver) og [DD] ApS (fuldmægtig) fremgår følgende:

”... PARTERNE HAR AFTALT FØLGENDE:

- 1. Fuldmagtsgiver giver hermed Fuldmægtig en uigenkaldelig og ubetinget fuldmagt til at sælge ejendommen beliggende [adresse 1] (**”Ejendommen”**), herunder underskrive salgsaftale for Ejendommen med bindende virkning for Fuldmagtsgiver.*
- 2. Salgsprovenuet fra salget af Ejendommen skal fordeles mellem Fuldmagtsgiver og Fuldmægtigen i henhold til Tillæg til låneaftale af 23. marts 2021”*

Ved købsaftale dateret 12. april 2024 blev der indgået aftale om salg af ejendommen til 5.800.000 kr. Af aftalen fremgik følgende:

*”...5. **Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning***

Køber er gjort bekendt med, at reglerne om sælgers mulighed for via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v. (huseftersynsordningen) ikke finder anvendelse i nærværende handel, da der er tale om en ejendom med landbrugspligt og denne forbliver på ejendommen. [...]

6. Fortrydelsesret

[...]

Nærværende handel er ikke omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2 om købers fortrydelsesret, eftersom der er tale om en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt...”

Af e-mail af 29. april 2024 fra indklagede ejendomsmægler til klager fremgår følgende:

”... Under henvisning til tidligere fremsendt købsaftale, mangler der en endelig afklaring omkring overtagelsesdagen, der er 2 muligheder, som er følgende:

- 1. Ejendommen overtages til kr. 5.400.000.- plus løsøre fri for evt. panthæftelser (alt løsøre inkl. maskiner mv. dog ikke spring og dressurhegn overtages ikke) bud fra køber på kr. 480.000.- + moms (faktura direkte fra [AA]) overtagelse den 1/6-2024.*
- 2. Ejendommen overtages den 12/7-2024 kr. 5.400.000.- uden løsøre udover nagelfast tilbehør. Men naturligvis med de hårde hvidevarer som fremgår af salgsopstillingen...”*

Købsaftalen blev efterfølgende ophævet.

Af SMS fra [EE] ([DD] ApS) til klager fremgår følgende:

"[AA], jeg har sendt e-mail til dig vedr. fremvisning på søndag kl. 16.00"

Hertil svarede klager:

"Der er INGEN fremvisning i dag eller på andet tidspunkt, såfremt du ikke får betalt til [FF].

Derudover er [CC] IKKE mægler på ejendommen mere, og står i vejen for, at anden mægler kan få fremvisninger, og sælge ejendommen..."

Af e-mail af 6. november 2024 fra klager til indklagede ejendomsmægler fremgår følgende:

"... Da du desværre stadigvæk ikke har slettet min Ejendom fra din portefølje, må jeg endnu en gang gøre det helt klart, at du ingen aftale, eller ret har, til at annoncere og sælge min ejendom.

Der er ingen aftale, eller tillægsaftale, mellem [EE] og undertegnede mere, hvilket du er vidende om.

[EE] kan / vil ikke betale mere, som ellers aftalt.

Jeg hverken kan eller vil betale [FF], så de kan kun fortsætte med, at sagen går sin gang, med inkasso, tvangs salg, mm..

Og du skal ikke stå i vejen for, at en anden mægler kan forsøge at sælge ejendommen inden dette sker. Du har haft muligheden uden resultater, i mere end 3 år.

[...]

Der er heller ingen aftale mellem dig og undertegnede, hvorfor du skal slette min ejendom fra din portefølje, så anden ejendoms mægler kan overtage salget af min ejendom.

Du har på inden måde ret til, at blive ved med at nægte ovennævnte.

Jeg har endvidere bedt dig om, at fremsende oplysninger på den interesserede kunde, som vil se ejendommen i weekenden, hvilket ikke er sket?

Det vil sige, at du udover ulovligt at annoncere min ejendom, som du ikke har til salg, også nægter at hjælpe med et eventuelt salg, før det måske er for sent, og med en risiko for, et økonomisk stort tab for mig.

Hvilket kan blive både ubehageligt og dyrt for dig..."

Ved e-mail af 8. november 2024 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler, en anden ejendomsmægler samt [EE] ([DD] ApS):

"... Jeg har, på trods af utallige henvendelser til dig, stadigvæk ikke hørt fra dig angående fremvisning af min ejendom den 09.11.24.?"

Så at du påstår overfor [EE], at jeg ikke vil fremvise min ejendom, er direkte usandt. Og må stå for din regning.

Jeg fremviser gerne min ejendom, det kræver blot, at du fremsender de oplysninger, som er nødvendige.

Du er ikke ejendomsmægler på min ejendom, og står i vejen for, at en anden, og mere kompetent ejendoms mægler kan komme til.

Såfremt du ikke sletter min ejendom af din portefølje, så anden mægler kan få fremvisninger, må det tolkes som om, at du gør alt hvad du kan, for at ejendommen ikke bliver solgt, og ender på tvangsauktion, med tab for os alle.

Anden mægler har også 3 interesserede, og potentielle købere, til en ejendom som min, hvilket aldrig har været tilfældet i de mere end 3 år, du har haft ejendommen til salg.

De er desuden godkendte i banken før fremvisninger.

Jeg ser frem til, at modtage de ønskede oplysninger, og fremvise min ejendom til den interesserede...”

Hertil svarede [EE] ([DD] ApS):

”... Jeg har flere gange oplyst jer, at jeg har antaget [CC] og hans ejendomsmægler firma som mægler på din ejendom. Det er en ret jeg har ifølge aftalesættet som jeg endnu engang ikke vil bruge tid til at referere nærmere til. Jeg er sikker på du har læst og forstået aftalerne og den bindende virkning det har.

[CC] har overfor dig i starten af denne uge rettet henvendelse om at gennemføre en fremvisning af ejendommen i morgen. Det har du ikke accepteret, men derimod blot udbedt dig oplysninger om den aktuelle kunde og dermed selv vil gennemføre fremvisning. Altså en afvisning af hans henvendelse. Jeg bedrer dig samtidig om at bekræfte overfor mig, at MS kan gennemføre en fremvisning, men det har du ikke besvaret. Derfor er fremvisningen i morgen naturligvis ikke aftalt med kunden. [CC] har handlet efter aftale med mig.

Jeg henviser i øvrigt til mine tidligere beskeder, hvor jeg blandt andet også skriver, at har du mulige kunder til din ejendom så er det positivt, men påpeger også at en forhandling og indgåelse af aftale, ikke kan finde sted uden min medvirken. Der er, som du sikkert er klar over, tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud (vedhæftet) på din ejendom, hvilket udspringer af aftalesættet. Du kan IKKE komme videre med salget uden min medvirken og heller ikke forhindre, at jeg har en aftale med [CC]. Du skal IKKE føre dialog med [CC], hvor du kræver de fjerner salgsannoncer eller opfordre dem til at videregive mulige kunder til dig. Jeg har bedt [CC] ikke besvare beskeder fra dig og i stedet sende dem til mig.

Jeg vil ikke bruge mere tid på at gentage mig selv, men jeg opfordrer til, at du stopper med grundløse anklager, udokumenteret påstande m.m. og vælger en positiv indstilling til, at din ejendom bliver solgt og at det sker i lyset af de aftaler du selv villigt har indgået, da du tidligere ville afværge tvangsauktion af din ejendom. Jeg er sikker på du har afdækket din retsstilling i sagen og mener du jeg forbryder mig imod denne, må du indlede en sædvanlig juridisk proces...”

Ved e-mail af 12. november 2024 skrev [EE] ([DD] ApS) følgende til klager:

"... [CC] har kontaktet mig, da kunden som gerne ville have haft en fremvisning sidste weekend, men som blev aflyst, gerne vil have en fremvisning på søndag den 17. november, sent på eftermiddagen. Det vil jeg gerne, for en god ordens skyld, at du vil bekræfte, kan finde sted.

Til dig [AA] personligt!!

Jeg opfordrer indtrængende til, at du og jeg for et kort øjeblik lader fornuften afgøre hvordan vi reagere og handler. For 3,5 år siden var du i en meget vanskelig situation, hvor du i løbet af et par uger ville miste din ejendom på tvangsauktion og skulle fraflytte ejendommen straks. Du ville derfor med største sandsynlighed stå tilbage med en betydelig gæld. Uden store betænkkeligheder og uden en egentlig vurdering af din ejendom afværgede jeg hele situationen ved at yde dig et lån på 2.2 millioner kr. Det skulle være et midlertidig lån, der skulle give dig tid til at afvikle ejendommen bedst mulig. For mig var selve lånet ikke en forretning i sig selv, da renteniveauet slet ikke afspejlede markedsvilkår. Det var udelukkende din personlighed og din historie der var udslagsgivende for min beslutning. Helt rimeligt blev en del af aftalen, at hvis ejendomme blev solgt til en pris over gælden, så skulle jeg modtage en andel af overskuddet. Jeres eneste mådelig omkostning har været driftsomkostninger. Ingen afdrag og ingen husleje. I dag er alle de gode intentioner glemt og sagen er blevet en stor konflikt, som kun kan afgøres ved en domstol, hvis ikke din ejendom bliver solgt og din gæld indfriet. Jeg finder det ærgerligt og på en måde ked af, at du personligt ikke har besvaret mine talrige opkald eller at du har kontaktet mig, for at få løst situationen bedst muligt for dig. Min sikkerhed for lånet er sikret i for at et salgs- og pantsætningsforbud. Er det med tvangsauktion eller en domstolsafgørelse vil det uanset hvad medfører store omkostninger, som ikke tjener dig og din forhåbentlige gældfrihed.

Hvis du er indstillet på det, så vil jeg gerne være med til, at vi får afsluttet sagen økonomisk bedst mulig. Jeg hører gerne fra dig snarligt og gerne i morgen, så vi kan få aftalt en fremvisning på søndag..."

Hertil svarede klager:

"... Først og fremmest er det ikke fordi, at jeg ikke vil svare på dine mails.

Jeg har brugt tiden på, at have møder med [FF] og min bank, og derefter afventet deres svar på mine forespørgsler.

Jeg har haft møder med [FF], for at finde en løsning, og forsøge at få afdrags frihed, hvilket egentligt kunne lade sig gøre, i 3 år.

Jeg har rykket mange uger for svar, og først nu hørt fra dem.

Men som sagen er, hvor der er ikke er betalt, og hvor der er, som de siger i deres mail af dags dato. " et uheldigt betalings mønster ", vil de ikke give afdragsfrihed.

Min tanke var ellers, at det kunne komme os begge tilgode, og give os tid til at sælge ejendommen hurtigst muligt, og bedst muligt.

Dette er således ikke en mulighed.

Derudover har jeg haft møde med min bank, rykket mange gange for svar, og endeligt fået det samme svar som fra [FF], de har ikke mulighed for at hjælpe.

Jeg skal gøre det helt klart, jeg er meget taknemmelig for, at du hjalp med ejendommen, og netop derfor meget ærgerlig over, at du pludselig ikke betaler [FF] mere, og efterlader os begge i en dårlig situation.

Som jeg ser det, burde der ikke være nogen økonomisk udfordring for hverken dig eller mig med den pris, som ejendommen er nede i, og i den stand, som ejendommen er i.

[GG] har kontaktet mig, og de var meget forundret over, at ejendommen ikke var solgt endnu.

Som mægleren sagde, får man en fantastisk ejendom, og man får meget for pengene.

Derudover var jeg meget ærgerlig over de urigtige påstande fra [HH] omkring ejendommen.

Den byggesagkyndige, havde ingen graverende ting at påpege, ejendommen er fin og sund, jeg har modtaget kopi af gennemgangen af ejendommen, og talt med ham flere gange.

Derudover var udtalelser fra VELAS også usande, jeg har haft møder med [Kommune 1] og tingene er på plads, hvilket jeg har modtaget på mail.

Med hensyn til [CC], har han haft mere end 3 år til at sælge ejendommen, uden resultat, og uden at have kunder med økonomisk muligheder for at overtage ejendommen.

Jeg har hele tiden overholdt min del af aftalen, og holdt gården i pæn og god stand, herunder kan nævnes, at jeg her i sommer har renoveret og lavet ny barriere i ridehal, samt renoveret og malet hele murværket mod ridebanen.

Jeg er enig med dig i, at vi må samarbejde om et salg af ejendommen, hurtigst muligt, bedst muligt, så ingen af os får et økonomisk tab.

Jeg er på ingen måde interesseret i, at du skal have et økonomisk tab, hvilket jeg således ikke mener behøver at være nødvendigt, såfremt vi finder en fornuftig løsning fremadrettet for at sælge ejendommen.

Jeg hører gerne fra dig snarest muligt...”

Hvortil [EE] ([DD] ApS) den 20. december 2024 svarede:

”... Jeg kan i overensstemmelse med vores juridiske bindende aftale kun se, at løsningen for dig er at lade ejendommen fremvise for [CC]’s kunde som 1 2 gange tidligere har afvist. Denne kunde er stadig interesseret i en fremvisning.”

Den 7. januar 2025 svarede klager følgende på ovenstående e-mail:

”... I øjeblikket har vi ingen juridisk aftale.

Der er ingen kunder, som er blevet afvist, [CC] har ikke ejendommen til salg, da jeg ingen aftale har med ham.

Hvis du vil betale hvad der skyldes til [FF], der er 3 rater, som er forfaldne, fremadrettet betaler [FF], i øvrigt som aftalt, kan vores aftale genoptaget.

Du kan således benytte [CC] hvis du vil, der kan arrangeres fremvisning hurtigst muligt, med forhåbentlig et salg.

Jeg vil dog foreslå en anden mægler fremadrettet.

Det lyder også mærkeligt, at [CC] denne gang skulle stå med en seriøs køber.

[...]

Jeg forstår ikke, at du modsætter dig et salg af ejendommen, og modsætter dig at anden mægler får ejendommen til salg, når du har et pant i ejendommen?

[CC] har haft ejendommen til salg i mere end 3 år, har selv tilkendegivet, at han ingen kunde eller netværk har til et salg, og i øvrigt har givet ejendommen "ligge pest", som det hedder i gafsproget..."

Den 21. januar 2025 skrev klager følgende til [EE]:

"Jeg har ikke hørt fra dig angående min skrivelse af 07.01.25.?"

Jeg tolker det som om, at den interesserede køber fra [CC], igen var det pure opspind, og useriøst, som alle de andre kunder, [CC] har fremvist ejendommen til..."

Hertil svarede [EE]:

"... Den sammenkædning du forsøger at lave mellem min betaling for dig af [FF] og din accept af at [CC] kan udføre sit arbejde, har ikke hjemmel i vores aftale.

Kreditten er overtrukket,

[CC] er mægler på ejendommen og han har fortsat en interesseret kunde, som gerne skulle have ejendommen fremvist uden Jeres tilstedeværelse.

Sælges ejendommen i fri handel er det til alles bedste, så jeg opfordrer igen til at indgåede aftaler efterleves og du hurtigt tiltræder fremvisning for den interesserede kunde og angiver hvilke dage og tidsrum det kan passer Jer at fremvisning sker..."

Den 3. februar 2025 skrev klager følgende til [EE]:

"... Jeg skal gøre det helt klart, at der ingen juridisk aftale er mellem os mere.

Jeg er sådan set fuldstændig ligeglad med, om du mener, at du ikke har ophævet eller opsagt vores aftale.

Jeg ønsker ingen aftale med dig mere, da forudsætningerne, for vores aftale, for mit vedkommende, ikke længere er til stede.

Jeg har forsøgt at kontakte din advokat [II], [advokatselskab 1], som udfærdigede aftalen, han er dog ikke advokat længere, ifølge [advokatselskab 1], og ikke andre kender til sagen eller dig. Så vores aftale er fra min side både opsagt og ophævet, og du står som almindelig panthaver til ejendommen er solgt.

Jeg har hele tiden holdt min del af aftalen, det har du ikke.

[CC] har haft ejendommen til salg i mere end 3 år, nu må anden mægler på banen, og det har hverken du eller [CC] ret til at stå i vejen for.

Dette skaber problemer og dårlig omtale for [CC], at han bliver ved med at have ejendommen til salg, og står i vejen for anden mægler.

Herunder er han klaget over til DE, Klagensævnet, [FF] har kontaktet [CC] afdelingen for at sørge for, at [CC] ikke fremover kan indhente oplysninger om ejendommen, Boligsiden forstår ikke, at han reklamerer med ejendommen, når den ikke er til salg hos ham, og han ingen fremvisninger har, det er vildledende for kunderne, som de udtaler det.

Derudover er en politi anmeldelse på vej, såfremt han ikke fjerner ejendommen fra sin portefølje.

Jeg er helt klar over, at du foretrækker [CC] som ejendoms mægler, da du kan kontrollere ham og manipulere med ham, og få ham til ting, som ingen andre mæglere ville gøre, da det strider imod al god ejendoms mægler skik.

[...].

Jeg mangler stadigvæk et konkret svar fra dig:

1 Vil du have genoptaget vores aftale, og betale [FF], både med restancer, og fremadrettet til ejendommen er solgt?

Eller

2 vores aftale er ikke længere gældende, og du står som almindelig panthaver til ejendommen er solgt.

Herunder at du ikke blander dig i valg af mægler, eller noget andet omkring ejendommens salg, da du allerede har været årsag til, at 3 kunder, hestekunder, ikke ønskede at gå videre med et køb, på grund af dig som person..."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at formidlingsaftalen er ophørt, og at han derfor ikke længere har en aftalt med indklagede ejendomsmægler omkring salg af klagers ejendom, hvilket han har oplyst indklagede ejendomsmægler om. Alligevel nægter indklagede ejendomsmægler at fjerne ejendommen fra sin portefølje, hvilket medfører, at klager ikke kan antage en anden ejendomsmægler.

Klager har henvist til, at panthaver ([DD] ApS) i en e-mail dateret 8. februar 2022 oplyste følgende: *"I har ikke forlænget aftalen med [CC], [CC], kan vi finde en køber udenom [CC], vil jeg ikke være forpligtet til at betale et salær"*. Han har hertil anført, at aftalen med indklagede derfor ophørte den 8. februar 2022.

Hertil har klager anført, at indklagede ejendomsmægler ikke får gjort jobbet, ikke opdaterer salgsopstilling og andre oplysninger, ikke giver tilbagemeldinger efter fremvisninger til ham eller potentielle købere, ikke har kunder til hans ejendom og ikke er til at komme i kontakt med.

Klager havde en aftale med en panthaver ([DD] ApS), som skulle hjælpe med at sælge ejendommen sammen med indklagede ejendomsmægler. Aftalen med panthaver ophørte ligeledes den 31. marts 2024.

Der har i salgsperioden alene været en seriøs køber. Herom har klager anført, at indklagede ejendomsmægler:

- indgik aftaler og tillægsaftaler, som klager ikke var bekendt med.

- tilkendegav overfor køber, at maskiner, materiel og løsøre på ejendommen var en del af købsaftalen og beløbet på købsaftalen, hvilket ikke var korrekt.
- uden tilladelse gik ind på klagers ejendom samt ind i stalden på ejendommen på et tidspunkt hvor klager ikke var hjemme.
- anmodede klager om ikke at oplyse potentielle købere om, at ejendommen ville overgå til almindelig ejerbolig ved salg, og at klager var på overgangsordning hos Vurderingsstyrelsen. Dette fremgik endvidere ikke af den købsaftale der blev udarbejdet i april 2024.
- gav køber lov til at springe fra købsaftalen ca. 4 uger før overtagelse af ejendommen. Klager er uforstående herfor, han var på tidspunktet ved at fraflytte ejendommen og havde lejet en bolig og stald et andet sted. Køber af ejendommen kom med urigtige oplysninger om ejendommen, som efterfølgende er afvist af både kommune og byggesagkyndig, alligevel tillod indklagede ejendomsmægler, at købsaftalen blev ophævet.
- overholdte ikke de 6 dages fortrydelsesfrist.
- beholdte ikke 1% af den aftalte og underskrevne salgssum, hvilket er lovpligtigt.
- fremstod og agerede som købers repræsentant, idet han forsøgte at presse klager på prisen.

Vedrørende annullering af købsaftalen har klager anført, at indklagede lod køber springe fra uden der var grundlag derfor, og at køber samme dag som denne sprang fra handlen købte en anden ejendom. Han modtog efterfølgende en løgnagtig e-mail fra køber. Køber har overfor klager oplyst, at han blev presset af panthaver ([DD] ApS) og indklagede ejendomsmægler til at sende e-mailen, for at han kunne retfærdiggøre at udtræde af købsaftalen. Købers beskyldninger er efterfølgende blevet tilbagevist, og der var derfor ikke grundlag for at fortryde købet. Indklagede ejendomsmægler gjorde intet i denne forbindelse – han fremstod ifølge klager som købers ejendomsmægler.

Klager har videre anført, at indklagede ejendomsmægler har udtalt, at han ikke har kunder til ejendommen, ikke har et netværk i [CC] som kan hjælpe, og ikke kan sælge ejendommen.

Vedrørende ejendommens anvendelse har klager oplyst, at ejendommen har været anvendt til privatbeboelse med tilhørende mindre hestehold og erhverv.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at han er forundret over, at der er indgivet en klage til nævnet. Han har henvist til aftalen mellem klager og [DD] ApS ([EE]), samt disses korrespondance, hvoraf det fremgår, at [DD] ApS ønsker at indklagede ejendomsmægler sælger ejendommen.

Af korrespondancen mellem klager og [EE] har indklagede ejendomsmægler særligt henvist til, at følgende fremgår: *”Jeg er enig med dig i, at vi må samarbejde om et salg af ejendommen, hurtigst muligt, bedst muligt, så ingen af os får et økonomisk tab.”* Hertil har indklagede ejendomsmægler anført, at dette dokumenterer, at der er en aftale mellem [EE] og klager.

Vedrørende ophævelse af den indgåede købsaftale har indklagede ejendomsmægler oplyst, at der i købsaftalen var et advokatforbehold. Efter korrespondance mellem advokaten og [DD] kunne advokaten ikke godkende handlen, hvorfor aftalen blev annulleret.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han ikke har forsøgt at presse klager til noget som helst. Den SMS som klager henviser til, har han ikke på sin telefon.

Indklagede har under sagens behandling fremsendt en e-mail fra [EE], hvoraf det fremgår, at klager oprindeligt indgik en formidlingsaftale med indklagede, at denne formidlingsaftale udløb, men at

[DD] ApS efterfølgende og som følge af salgsfuldmagten, indgået mellem klager og [DD] ApS, valgte at videreføre formidlingsaftalen med indklagede.

[EE] har yderligere oplyst, at indklagede har foranlediget en række interesserede kunder, men at fremvisningen af ejendommen til disse er blevet besværliggjort og forhindret af klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence er begrænset til at behandle klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægleretik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og 2.

Lov om formidling af fast ejendom m.v., er en forbrugerbeskyttende lov, der alene regulerer erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger, jf. lovens § 2, stk. 1, 1. pkt.

En forbruger defineres som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 2.

For at kunne klage til nævnet, skal man således være omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbeskyttelsen.

Klager har under sagens behandling oplyst, at ejendommen har været anvendt til privatbeboelse med tilhørende mindre hestehold og erhverv.

Som følge af klagers oplysninger finder nævnet, at klagen er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. og derved er indenfor nævnets kompetence. Af denne grund realitetsbehandler nævnet herefter klagen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, 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.

Formidlingsaftalen

Som sagen forligger oplyst for nævnet, er der uenighed mellem parterne omkring hvorvidt den indgåede formidlingsaftale er gyldig, herunder om klager kan opsige aftalen.

Klager har anført, at han har opsagt formidlingsaftalen, samt at han har opsagt salgsfuldmagt af den 25. januar 2022 indgået med [DD] ApS.

Indklagede har henvist til den mellem klager og [DD] ApS indgåede aftale, samt korrespondancen mellem klager og [EE].

Nævnet bemærker, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til, hvorvidt den mellem klager og [DD] ApS indgåede salgssfuldmagten af den 25. januar 2022 er gyldigt opsagt af klager. Behandlingen heraf henhører under domstolene.

Herefter og på baggrund af sagens oplysninger, herunder særligt, at klager ikke har godtgjort, at aftalen mellem klager og [DD] ApS er gyldigt opsagt, har klager ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at fortsætte formidlingen af ejendommen.

Købsaftale dateret 12. april 2024

Klager har anført, at indklagede i forbindelse med indgåelse af købsaftalen indgik aftaler, som klager ikke var bekendt med, at indklagede tilkendegav overfor køber, at maskiner, materiel og løsøre på ejendommen indgik i handlen, at indklagede uden tilladelse gik ind på ejendommen, anmodede klager om ikke at oplyse potentielle købere om, at ejendommen ville ændre status ved salg, gav køber lov til at springe fra handlen, ikke overholdt de 6 dages fortrydelsesfrist, ikke beholdt 1 % af den aftalte salgssum samt fremstod som købers repræsentant.

Indklagede har vedrørende annullering af købsaftalen anført, at der i aftalen var indsat et advokatforbehold. Efter korrespondance mellem advokaten og [DD] kunne advokaten ikke godkende handlen, hvorfor aftalen blev annulleret. Indklagede har ikke forholdt sig til de resterende påstande fra klager.

Af købsaftale dateret 12. april 2024 fremgår det, at handlen ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel to om fortrydelsesret, da ejendommen er underlagt landbrugspligt. Nævnet bemærker hertil, at bestemmelserne omkring 6 dages fortrydelsesret samt betaling af en godtgørelse på 1 % fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2 (§§ 8 og 11). Herefter, og på baggrund af oplysningen om advokatforbehold, finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at lade køber annullere aftalen eller ved ikke at beholde 1 % af den aftalte købesum.

Ved e-mail af 29. april 2024 fra indklagede ejendomsmægler til klager fremsendte indklagede ejendomsmægler to forsalg til overtagelsesdag. Forslagene afhang af hvilket løsøre, der kunne overtages. Det fremgår ikke af denne e-mail, at maskiner, materiel og løsøre ville indgå i handlen uden klagers samtykke. På baggrund heraf, og da der i sagen ikke foreligger yderligere oplysninger omkring forhandling af aftalens vilkår, ses det ikke godtgjort, at indklagede har tilkendegivet overfor køber, at maskiner, materiel og løsøre indgik i handlen, og indklagede ejendomsmægler har i den forbindelse ikke overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Der fremgår af sagen ikke dokumentation for, at indklagede ejendomsmægler indgik aftaler og tillægsaftaler, som klager ikke var bekendt med, at indklagede gik ind på klagers ejendom uden tilladelse, at indklagede ejendomsmægler opfordrede klager til ikke at oplyse potentielle købere om, at ejendommen ville ændre status ved salg, eller at indklagede ejendomsmægler fremstod som købers repræsentant. På baggrund heraf finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler vedrørende disse forhold har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Herefter frifindes indklagede ejendomsmægler.

Ejendomsformidlingsvirksomheden

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] [by 1] – [CC] frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, [BB], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [CC], 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