

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 542 – 20/08841

AA
mod
ejendomsmægler BB
og
ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (...) (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 10. august 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (...) 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, stk. 1 og 2, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved at have inkluderet et medsalg af særlige effekter (robotplæneklipper, gardiner, havemøbler og brænde) uden at have drøftet dette med klager (klagepunkt 1), ved i købsaftalen at have anført, at sælgers bankforbindelse var den af de indklagede foretrukne bank (klagepunkt 2), og ved at have aftalt en væsentlig ændring af handelsvilkår efter underskrivelsen af købsaftalen uden at have rådført sig med klager (klagepunkt 3).

Sagens omstændigheder:

Den 11. marts 2020 indgik klager og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale vedrørende klagers fritidsejendom beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Ejendommen blev værdiansat til 2.100.000 kr. og udbudt til 2.350.000 kr. Af aftalens punkt 10 om individuelle vilkår følger, at indbo, undtaget personlige effekter og effekter med affektionsværdi, medfulgte handlen. Det følger videre at:

”Ud over sædvanligt indbo (borde, stole, senge, service mv.) er det aftalt at følgende efter nærmere aftale med sælger kan forhandles/medfølge:

- *Folde-/plisségardiner*
- *Robotplæneklipper*
- *Brænde*
- *Havemøbler*

(...) ”

Den 24. juni 2020 har indklagede ejendomsmægler BB i en mail til klager anført:

"Så har jeg fornøjelsen af, at sende Jer købsaftalen på [adresse 1]. Jeg har tillige vedhæftet en fil med underskriftssiden underskrevet af køberne. Det er fint nok, hvis I blot printer underskriftssiden, underskriver den og returnerer et foto af hele siden. Jeg har sat overtagelsesdatoen til 15. juli som aftalt, men køberne ville gerne have dispositionsret over ejendommen allerede fra den 08. juli - hvis muligt. Dette har jeg indføjet, dog betinget af at:

- Sælger er fraflyttet ejendommen.*
 - At købesummen er deponeret.*
 - At skødet er underskrevet af parterne.*
- (...)"*

Samme dag har klager i en mail til indklagede svaret:

"Tak for den fremsendte købsaftale (tilbud) på køb af vores sommerhus [adresse 1]. Vi har nu haft mulighed for at nærlæse tilbuddet og genbesøge den mellem os indgåede formidlingsaftale. Det giver anledning til følgende bemærkninger fra vores side inden vi kan acceptere tilbuddet:

1. Der er i købsaftalens afsnit om vigtige oplysninger til parterne henvist til en salgsopstilling af 24. juni 2020, som skulle være vedlagt. Den er ikke vedlagt, og vi kender ikke en salgsopstilling af denne dato. Da salgsopstillingen er en del af købsaftalen, bliver vi nødt til at bede om at få den tilsendt. Der kan selvfølgelig også være tale om en skrivefejl i datoen, som så i givet fald skal berigtiges. Vi vil under alle omstændigheder gerne have den salgsopstilling fremsendt, som er en del af købsaftalen.

2. Der er i købsaftalen henvist til "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale". Disse vilkår kender vi ikke og vil gerne have dem tilsendt.

3. Der er i købsaftalens punkt 12 angivet, at vores pengeinstitut er [Pengeinstitut 1]. Du nævnte i telefonen, at det havde vi aftalt i formidlingsaftalen. En sådan aftale fremgår imidlertid ikke af formidlingsaftalen. Vi ønsker derfor at gøre brug af vores sædvanlige bankforbindelse [Pengeinstitut 2], Filialen på [adresse 2] (kontakt filialdirektør DD). Det kræver også nogle følgerettelser i bestemmelserne om indfrielse af tidligere lån (hvilke i øvrigt er uaktuelle), da også [Pengeinstitut 2] skal varetage dette. Sig til, hvis vi skal skaffe et kontonummer på deponeeringskontoen.

4. (...)

Vi håber, at du kan få dette rettet i købsaftalen og bekræftet af køberne i løbet af i morgen, så vi kan få indgået en aftale i morgen, så fortrydelsesfristerne kan begynde at løbe og vi kan nærme os overtagelsesdatoen med et tinglyst skøde."

Den 25. juni 2020 har indklagede i en mail til klager anført:

"Tak for mailen, jeg vil nedenfor svare på de fire punkter.

- 1. Salgsopstillingen af 24.06.2020 er vedhæftet denne mail. Den var desværre ikke vedhæftet mailen af g.d.- beklager.*
- 2. Standardvilkårene var vedhæftet i forlængelse af købsaftalen i mailen af g.d. Jeg har for god orden skyld vedhæftet standardvilkårene igen.*
- 3. Vi har normalt altid vores Finanscenter tilknyttet omprioriteringen. Du har helt ret, det står IKKE i Jeres formidlingsaftalen.*

Derfor sender vi hele sagen til:

[Pengeinstitut 2]

[adresse 2]

Att.: DD

4. (...)

Der er ikke sket noget ændringer, der kræver købers tiltrædelse – derfor heller ingen rettelser i selve købsaftalen. Jeg har d.d. været i kontakt med køber, der meddeler, at de vil vente med at lade deres advokat gennemgå købet, til I også har underskrevet. Det var det hele for nu – er der noget der ikke giver mening, hører jeg gerne herom.”

Den 25. juni 2020 blev der indgået købsaftale vedrørende ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 2.300.000 kr. Af aftalens punkt 12 fremgår det, at sælgers pengeinstitut var [Pengeinstitut 1]. Købers pengeinstitut var anført til [Pengeinstitut 3]. Af aftalens punkt 13 vedrørende købesummen fremgår, at køber 5 hverdage efter begge parter underskrivelse af købsaftalen skulle deponere 79.625 kr. hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Endvidere skulle køber 5 hverdage efter begge parter underskrivelse af købsaftalen deponere 2.220.375 kr. hos klagers pengeinstitut. Af salgsopstillingen hørende til købsaftalen fremgår, at det er aftalt, at ejendommens løsøre medfulgte handlen.

Den 30. juni 2020 har købernes advokat fremsendt sin godkendelsesskrivelse, hvoraf det bl.a. andet fremgår:

”(…)

*3. Det er i købsaftalen angivet, at alt indbo medfølger bortset fra personlige ejendele og effekter med affektionsværdi. Det præciseres for god ordens skyld, at dette med undtagelse af sælgers tøj, vin og smykker omfatter alt løsøre, som fremgår af billederne fra sagspræsentationen, og/eller som var til stede ved besigtigelse af ejendommen, herunder men ikke begrænset til, møbler, tæpper, billeder, lamper, havemøbler og -redskaber, græsslåmaskiner m.v.
(…)”*

Den 1. juli 2020 kl. 10.33 har indklagede ejendomsmægler i en mail til EE, rådgiver ved [Pengeinstitut 3], anført:

*”For god ordens skyld. må du gerne bekræfte at du har modtaget sælgers rette pengeinstitut og deponeringskontonummer:
[Pengeinstitut 2]
[adresse 2] afd.
Att.: filialdirektør DD
Deponeringskonto nr. (…)”*

Samme dag kl. 16.59 har indklagede genfremsendt mailen af kl. 10.33 til EE.

Samme dag kl. 17.00 har EE svaret indklagede, at han havde noteret sig oplysningen.

Samme dag kl. 17.17 har indklagede ejendomsmægler i en mail til klager orienteret om korrespondancen med bankrådgiveren.

Den 2. juli 2020 kl. 11.27 har købernes advokat i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Jeg tillader mig at gå ud fra, at skødet er godkendt fra jeres side. Vi afventer derfor sælgers underskrift. Med hensyn til deponering tillader jeg mig at erindre om vores telefonsamtale i mandags, hvor du oplyste, at købsaftalens punkt 13 indeholder en fejlangivelse, idet vilkåret

rettelig er, at der skal stilles sædvanlig bankgaranti for restkøbesummen, som så skal afløses af kontant deponering på overtagelsesdagen. Ifølge mine oplysninger har købers bank godkendt handlen, og jeg forventer, at garantien stilles i dag.”

Samme dag klokken 11.44 har indklagede ejendomsmægler svaret:

”Jeg har ingen bemærkninger til skødet. Og ja, en kontant deponering af restkøbesummen eller en garantistillelse herfor er meget fint. Jeg har netop talt med EE i [Pengeinstitut 3], blot for at minde om, at deponeringsfristerne for hhv. den kontante udbetaling og restkøbesummen er i dag. Han lovede at tage hånd om sagen og deponere/garantistille i dag.”

Den 3. juli 2020 har klager i en mail bl.a. bedt indklagede ejendomsmægler oplyse, om deponeringen på 79.625 kr. var tilgået den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Samme dag kl. 9.29 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Jeg har netop fra min bank modtaget meddelelse om, at den i købsaftalen angive restkøbesum på 2.220.375 kr. ikke er indgået på deponeringskontoen i [Pengeinstitut 2], konto (...). Vil du med det samme gøre køberne og deres repræsentant opmærksom på, at købsaftalen derved er misligholdt og at deponering skal ske med det samme og senest kl. 12 i dag. Deponeres beløbet ikke som anført, så agter vi at hæve aftalen som misligholdt og genudbyde ejendommen til den oprindelige ud budspris.”

Samme dag kl. 10.43 har klager i en mail til købernes advokat, med de indklagede sat c.c., anført:

”Jeg har fra [Pengeinstitut 2] erfaret, at deponering af restkøbesummen for ovennævnte ejendom, jf. købsaftale underskrevet af parterne den 25. juni 2020, ikke har fundet sted. Deponering skulle efter aftalen have fundet sted 5 dage efter parternes underskrift. Købsaftalen er derfor misligholdt, og jeg skal anmode om, at Deres klienter foretager deponering af 2.220.375 kr. i [Pengeinstitut 2] på konto (...) omgående og senest i dag kl. 12.”

Samme dag kl. 10.56 har købernes advokat i en mail til klager, med de indklagede sat c.c. bl.a. anført:

”Når der ikke er sket deponering i dag, skyldes det, at medvirkende ejendomsmægler har oplyst, at det er en fejl, at der i købsaftalen er angivet, at restkøbesummen skal deponeres 5 hverdage efter parternes underskrift af købsaftalen. Mægleren har oplyst, at der blot skal stilles bankgaranti som sædvanligt, hvilken skal afløses af kontant deponering på overtagelsesdagen. Jeg ser ingen grund til for dig som sælger at fastholde, at købesummen skal deponeres nu. Din sikkerhed for betaling af købesummen er akkurat lige stor, om der deponeres nu eller stilles bankgaranti. Jeg henstiller derfor til, at vi ikke skaber problemer, hvor der ingen problemer er, og at vi blot fortsætter handlen efter de anvisninger, som medvirkende ejendomsmægler har givet, og som er helt i tråd med sædvanlig skik, når der handles fast ejendom mellem private. (...)”

Samme dag kl. 11.06 har klager i en mail til købernes rådgiver, med de indklagede sat c.c., bl.a. anført:

”Vi er naturligvis ikke interesserede i at skabe unødige problemer for handlen, men har ikke før nu hørt, at der skulle være fejl i købsaftalen, som er tiltrådt af parterne og i øvrigt også i sin helhed er godkendt af dig. (...)”

Samme dag kl. 11.43 har købernes advokat i en mail til klager, med de indklagede sat c.c., anført, at garantien nu var stillet.

Samme dag kl. 11.59 har købernes advokat i en mail til klager, med de indklagede sat c.c., anført:

”Jeg henviser venligst til behagelig telefonsamtale d.d. og bekræfter for god ordens skyld din oplysning om, at en bankgaranti accepteres i stedet for kontant deponering i dag. Garantien afløses som bekendt af kontant deponering i jeres bank på overtagelsesdagen. Jeg har noteret din oplysning om, at I ønsker den i garantiteksten anførte bank ([Pengeinstitut 1]) ændret til [Pengeinstitut 2], og som følge heraf har jeg kontaktet [Pengeinstitut 3]. Banken oplyser, at ændringen vil blive foretaget hurtigst muligt. Hvornår det præcis sker, fik jeg ingen melding om.”

Samme dag kl. 12.11 har klager i en mail til købernes advokat, med de indklagede sat c.c., bl.a. anført:

”Jeg kan bekræfte, at vi er indstillet på, at acceptere ændring i vilkårene i den 25. juni 2020 indgåede købsaftale om ovennævnte ejendom, således at der i stedet for kontant deponering af restkøbesummen bankgaranti for restbetalingen, der på overtagelsesdagen den 15. juli 2020 erstattes af kontant deponering i [Pengeinstitut 2]. (...)”

Det fremgår af sagen, at [Pengeinstitut 3] den 3. juli 2020 har stillet garantien. Af garantiskrivelsen følger det, at garantien på overtagelsesdagen ville blive erstattet af en kontantdeponering hos [Pengeinstitut 1]. Senere samme dag, har [Pengeinstitut 3] ændret ordlyden i garantien, således at deponeringen ville ske hos [Pengeinstitut 2].

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har indledningsvist bedt nævnet om at se bort fra de indklagedes henvisning til hans uddannelsesmæssige baggrund. Det er korrekt, at klager er uddannet jurist. Klager kan dog på ingen måde betragtes som ”semi-professionel”. I sit erhvervsmæssige virke har klager ikke beskæftiget sig med handel med fast ejendom. Det bør derfor ikke have nogen indvirkning på vurderingen af de indklagedes ansvar. I sine bemærkninger til nævnet har de indklagede anført, at klager ikke har bedt om særlig rådgivning til gennemgang af dokumenter og beregninger. Det er klagers vurdering, at han har fået rådgivning fra indklagede, fx efter gennemlæsningen af og bemærkningerne til det fremsendte købstilbud. Klager gør gældende, at de indklagedes bemærkninger om rådgivning er uden betydning for de påklagede forhold.

Klager har vedrørende klagepunkt 1 bl.a. anført, at folde-/plisségardiner, robotplæneklipper, brænde og havemøbler, efter indklagedes egen anbefaling, kun skulle medfølge efter særlig forhandling. På trods heraf indgik ejendomsmægleren uden drøftelse med klager aftale om, at de nævnte effekter skulle medfølge handlen. Indklagede orienterede ikke klager herom, da han telefonisk forelagde købers tilbud. Klager afgav derfor et modbud under den forudsætning, at disse effekter ikke blev medsolgt. Klagers modbud med en reduktion af salgsprisen på 50.000 kr. blev accepteret af køber, og handlen blev gennemført med dette nedslag i salgsprisen. Klager havde indset at den fremsendte

købsaftale var et tilbud, som kunne afslås. Som formidlingsaftalens afsnit om indbo og de omhandlende effekter er formuleret, indebærer dette efter klagers opfattelse, at indklagede havde pligt til at træffe en konkret og eksplicit aftale om effekterne.

Klager forudsatte ved underskrivelse af købstilbuddet, at de undtagne effekter fortsat ikke indgik i handlen. Denne opfattelse understøttes af, at indklagede hverken ved den indledende telefoniske orientering om købstilbuddet med et nedslag i forhold til udbudsprisen eller ved fremsendelse af købsaftalen til underskrift på ingen måde nævnte, at de nævnte effekter var medsolgt, ligesom dette heller ikke fremgår af købstilbuddet. I forbindelse med købers rådgivers godkendelse af købsaftalen blev klager opmærksom på, at de særlige effekter efter aftale med indklagede indgik i handlen. Det var først, da klager selv rettede henvendelse til indklagede, at dette blev bekræftet. Købsaftalen var da for længst underskrevet og denne var nu også godkendt af købers rådgiver. Klager ville formentlig ikke have accepteret et nedslag i prisen, såfremt klager havde været bekendt med eller havde aftalt, at effekterne indgik i handlen. Robotplæneklipperen har en anskaffelsespris eksklusiv installation på 25.000 kr. De medfølgende havemøbler var i teaktræ og i god stand. Brændet omfattede ca. 6 rummeter. Klager mener, at det er uacceptabelt, at indklagede ikke som aftalt i formidlingsaftalen drøftede mersalget af de særlige effekter med klager. Klager har derved formentlig opnået en lavere salgspris end hvis klager havde været bekendt med, at disse effekter indgik i handlen.

Det er klagers opfattelse, at indklagede ved at indgå i forhandlinger og give tilbud på salg af effekter, som udtrykkeligt er undtaget i formidlingsaftalen, uden forudgående og eksplicit aftale med klager har overtrådt god ejendomsmæglerskik. På den baggrund mener klager ikke, at de indklagede er berettiget til fuldt salær, men må acceptere en betydelig reduktion. Alternativt bør de indklagede holdes erstatningsansvarlig for de medsolgte effekter.

Klager har vedrørende klagepunkt 2 bl.a. anført, at indklagede i købsaftalen havde indsat, at klagers bankforbindelse var [Pengeinstitut 1]. Der forelå imidlertid ingen aftale herom og klager ønskede at benytte sig egen bankforbindelse. Indklagede blev skriftligt gjort opmærksom herpå inden underskrivelsen af købsaftalen, men svarede at dette ikke skulle aftales yderligere med køber/ændres i købsaftalen. Forholdet gav senere anledning til misforståelse/forsinkelser i den endelige indgåelse af handlen, som anført i klagepunkt 3. Klager mener, at det er helt uacceptabelt, at indklagede uden forudgående aftale indsatte en af de indklagede foretrukken bankforbindelse som klagers bankforbindelse. Man kan nemt få det indtryk, at de indklagede har en økonomisk interesse i at vælge denne bankforbindelse.

Klager bestrider ikke, at indklagede gjorde en indsat for at få korrigeret fejlen. Indsatsen førte imidlertid ikke til, at fejlen blev berigtiget, men fortsat var til gene i den videre handel med risiko for, at klager hævede handlen som misligholdt fordi deponeringen ikke skete som aftalt. Klagers bankforbindelse burde have fremgået allerede af formidlingsaftalen. Klager valg af bankforbindelse havde en naturlig sammenhæng med, at det var aftalt, at der skulle ske kontant deponering af restkøbesummen. Indklagede har i øvrigt ingen viden om, hvilke andre aktiviteter klager har med sin bankforbindelse, hvor det måske er nødvendigt, at banken har sikkerhed for betalingen for salget af den aktuelle ejendom, fordi der er stillet garantier eller deponering for andre forretninger. God ejendomsmæglerskik er derved overtrådt.

Klager har vedrørende klagepunkt 3 bl.a. anført, at indklagede indgik aftale om en væsentlig ændring af salgsvilkårene efter underskrivelsen af købsaftalen og rådgiverens godkendelse. Det følger af købsaftalen, at restkøbesummen ske senest 5 dage efter aftalens underskrift skulle deponeres. Uanset dette

aftalte indklagede med købers rådgiver efterfølgende, at en garantistillelse var tilstrækkelig. Ændringen blev ikke drøftet med klager, og klager modtog end ikke orientering om de ændrede vilkår. Da restkøbesummen ikke var deponeret inden fristen i købsaftalen (og garanti heller ikke var stillet), rettede klager henvendelse til indklagede. Først da blev klager telefonisk orienteret om, at der var indgået en aftale med købers rådgiver om, at garantistillelse var tilstrækkelig. Klager mistede derved tilliden til en forsvarlig gennemførelse af handlen med indklagedes fortsatte medvirken.

Der forelå i forhold til den indgåede skriftlige købsaftale misligholdelse på grund af den manglende kontante deponering. Klager måtte derfor trække på egne juridiske kompetencer og gå i skriftlig dialog med købers rådgiver. Klager tilkendegav over for advokaten, at aftalen var misligholdt, og at køber skulle bringe misligholdelsen til ophør inden en ganske kort frist. Med et døgn's forsinkelse i forhold til købsaftalen modtog klager en kopi af en bankgaranti stillet over for [Pengeinstitut 1]. Klager påtænkte derfor at hæve handlen som misligholdt, men undlod dog dette, da garantien efter vores yderligere korrespondance med købers advokat blev stilet til vores bankforbindelse efter yderligere forsinkelse.

Det af indklagede anførte om, at det ikke havde en økonomisk konsekvens for klager, er efter klagers vurdering kun delvis korrekt, og er i øvrigt uden betydning for den konkrete handling med at træffe aftale om væsentlige ændringer i en indgået købsaftale uden at have forelagt dette for klager.

Indklagedes indgåelse af en aftale med købers rådgiver om en væsentlig ændring af handelsvilkårene uden at kontakte eller orientere klager, er uacceptabel og en overtrædelse af god ejendomsmægler-skik. Når et væsentligt vilkår for handlens gennemførelse ikke overholdes – og i øvrigt er ændret uden klagers viden, bør vederlaget til de indklagede nedsættes betragteligt.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (...) har givet samme enslydende bemærkninger i sagen.

De indklagede bemærker, at klager er uddannet jurist og har fuldt kendskab til aftaleloven. Indklagede anerkender, at klagers uddannelsesmæssige baggrund ikke fritager de indklagede fra ansvaret til at rådgive og vejlede klager. Indklagede bemærker imidlertid, at man som ejendomsmægler agerer efter de mennesker man arbejder sammen med, og der har indklagede naturligvis også ageret efter at have arbejdet med en "semi-professionel". Generelt om håndteringen af formidlingsopdraget gør indklagede gældende, at have gjort sit yderste for at skabe en god dialog og et godt salg for klager. Klager har i hele forløbet været en virkelig "skarp" og kompetent samarbejdspartner. Det har på intet tidspunkt været givet udtryk for, at klager ønskede de indklagedes assistance til at gennemgå dokumenter, se på beregninger eller andet.

Indklagede har vedrørende klagepunkt 1 bl.a. anført, det klart følger af formidlingsaftalen, at de omhandlende effekter (folde-/plisségardiner, robotplæneklipper, brænde og havemøbler) ikke var en naturlig del af handlen. Det fremgår ikke af salgsopstillingen, at alt inventar på nær personlige effekter og de omhandlende effekter medfulgte. En købsaftale er alene et købstilbud til sælger, og derfor har sælger ret til at sige nej tak eller ændre i nogle af vilkårene. Indklagede bemærker, at dette ikke sker sjældent, og påpeger, at der kan være forskellige ting der sker rettelser til i forhold til den købsaftale som køber underskriver til sælger. Det kan f.eks. være vedrørende inventar, overtagelse, pengeinsti-

tutter mv. Klagerne havde således mulighed for trække effekterne ud af købsaftalen. Indklagede henviser til, at klager i sin mail af 24. juni 2020 til de indklagede selv har anført, at han takker for modtagelsen af købernes tilbud.

Nærværende købsaftale var omfattet af et rådgiver forbehold. Indklagede bemærker, at et sådant forbehold kan medføre ændrede aftalevilkår. I køberrådgiverens godkendelsesskrivelse præciseres at de omhandlede effekter var omfattet i handlen. Klager modtog således et revideret købstilbud, som kunne afslås. Indklagede konstaterer, at det ganske ofte ses, at der forhandles om hele eller dele af godkendelsesskrivelserne fordi der fra købers rådgiver bliver præsenteret krav som sælger ikke vil acceptere. Sælgerne kunne derfor have præciseret, at de ikke ville sælge fx robotplæneklipperen, og så kunne vi have forhandlet videre derfra. Sælgerne vælger at acceptere godkendelsesskriveisen helt.

Indklagede har vedrørende klagepunkt 2 anført, at det var korrekt, at der i købsaftalen var anført, at (...) ([Pengeinstitut 1]) var anført som sælgers pengeinstitut. Indklagede kontaktede købers pengeinstitut den 1. juli 2020 med korrekte data. Samme dag modtog kvittering fra købers pengeinstitut og klager blev orienteret. For god ordens skyld gjorde indklagede købers pengeinstitut opmærksom på fristerne for deponering. Indklagede har således erkendt det var en fejl og sikret sig den blev rettet.

Indklagede samarbejder med (...), da det er indklagedes oplevelse, at det giver sælgere mange fordele. Derfor står (...) som standard i købsaftalen, og det var ved en fejl ikke blevet rettet. Indklagede mener, at sagens omstændigheder har synliggjort, at indklagede har gjort hvad der kunne, for at orientere købers bank om at de skulle anvende et andet pengeinstitut. Det viste sig, at købers kontaktperson i banken var på ferie da der skulle ageres på frister og deponeringer, hvorefter kollegerne ikke læser i sagen, men alene forholder sig til en købsaftale og derfor opstår problemer med hvor bankgarantien udstedes til, hvilket i øvrigt bliver korrigeret samme dag. Indklagede mener ikke at være ansvarlig for andres fejl og misforståelser.

Indklagede vedrørende klagepunkt 3 bl.a. anført, at det erkendes, at indklagede accepterede købers advokats forespørgsel om at ændre fra deponering til bankgaranti, der skulle erstattes af en deponering. Indklagede erkender, at det er forkert, og uanset hvilken form for aftale, der sker ændring af så må det ikke ske uden at få sælgers godkendelse heraf. Indklagede mener, at det er en formildende omstændighed, at ændringen af aftalen ikke havde nogen økonomiske konsekvenser for klager, idet restkøbesummen først er til disposition per overtagelsesdagen.

Fremmøde:

Den 14. december 2020 har indklagede ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (...) givet møde for Disciplinærnævnet. Direktør og ejendomsmægler FF mødte for ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (...).

FF oplyste, at ejendomsformidlingsvirksomheden og dens ansatte aldrig før har været indbragt for Disciplinærnævnet. Begge indklagede tager sagen meget seriøst.

Hele forløbet fra formidlingsaftalens indgåelse til handlens afslutning var mærkelig. Der var dårlig kemi mellem klager og de indklagede. Det var de indklagedes opfattelse, at klagerne havde fortrudt, at ejendommen var blevet sat til salg. Indklagede har forsøgt at afhjælpe alle problemer undervejs. Indklagede oplyste, at klager havde frabedt sig, at indklagede forklarede og gennemgik de forskellige dokumenter og skridt i forbindelse med handlen.

Indklagede erkender, at der blev begået en alvorlig fejl, ved uden om klager, at have accepteret, at kontantdeponeringen blev erstattet af en garantistillelse.

I forbindelse med de indklagedes forelæggelse af sagen for Disciplinærnævnet besvarede de indklagede spørgsmål fra nævnets medlemmer.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Erstatning og vederlagets størrelse

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan endvidere ikke tage stilling til klager, der vedrører størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag, jf. § 52, stk. 1, 2. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om indklagedes vederlag skal nedsættes eller bortfalde. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v.

Ad realiteten:

Nævnet bemærker indledningsvist, at det forhold, at klager er uddannet jurist, ikke fritager de indklagede fra at efterleve god ejendomsmæglerskik og fra at rådgive klager og varetage klagers behov og interesser. Lov om formidling af fast ejendom m.v. er en forbrugerbeskyttende lov. Såfremt lovens forbrugerbegreb jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 2, finder anvendelse, skal ejendomsmægleren yde den forventede rådgivning og varetagelse af forbrugerens behov. Ejendomsmæglerens pligter over for en forbruger vedbliver at være de samme, uanset forbrugerens eventuelle uddannelsesmæssige eller ansættelsesmæssige baggrund, og upåagtet om forbrugeren måtte være indforstået med det modsatte, i det loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger jf. lovens § 2, stk. 2.

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.

Det følger af lovens § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ejendomsmægleren skal udarbejde udkast til købsaftale jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4. Ifølge lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Klagepunkt 1

Nævnet lægger til grund, at parterne i formidlingsaftalen indgået 11. marts 2020 aftalte, at ud over det sædvanlige indbo ved salg af fritidshuse, kunne folde-/plisségardiner, robotplæneklipper, brænde og havemøbler efter nærmere aftale med klager medfølge. Det fremgår ikke af købsaftalen eller salgsopstillingen, at disse effekter indgik i handlen, men købers tilbud omhandlede disse effekter.

Det var først ved modtagelsen ved køberrådgiverens godkendelse af handlen, at det blev klager klart, at effekterne indgik i handlen. Henset til den i formidlingsaftalen aftalte klausul om effekternes mulige indgåelse i handlen, burde indklagede ejendomsmægler have oplyst klager, at alle effekter var omfattet af købstilbuddet. Den omstændighed, at der var dårlig kommunikation mellem parterne kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet tillægger det i den forbindelse afgørende betydning, at indklagede som formidlingsaftalen var formuleret vidste, at klager som udgangspunkt ikke ønskede, at effekterne skulle indgå i handlen uden forudgående og særskilt aftale herom.

Indklagede ejendomsmægler BB har derved handlet i strid med lovens § 24, stk. 2, § 25 og god ejendomsmæglerskik. Det af indklagede anførte om, at klager ville kunne have modsat sig, at effekterne medfulgte handlen, efter modtagelsen af køberrådgiverens godkendelsesskrivelse kan ikke føre til et andet resultat. Indklagede har forsømt at vejlede og rådgive klager i denne henseende.

Klagepunkt 2

Indklagede anførte i købsaftalen, at klagers pengeinstitut var indklagedes samarbejdspartner (...)/[Pengeinstitut 1]. Nævnet lægger til grund, at indklagede ikke inden udarbejdelsen af købsaftalen havde bedt klager oplyse, hvilket pengeinstitut, som klager ønskede at benytte. Herudover lægger nævnet til grund, at indklagede – efter klager havde påpeget, at de ikke ønskede at benytte indklagedes samarbejdspartner – ikke foretog ændringer af købsaftalen. Endeligt lægges det til grund, at [Pengeinstitut 3] i første omgang udstedte en garantierklæring om, at denne ville blive erstattet af en kontantdeponering hos [Pengeinstitut 1], og først efter at være blevet instrueret anerkendte, ændrede dette til [Pengeinstitut 2].

Ved udarbejdelsen af en købsaftale skal ejendomsmægleren for så vidt muligt sikre sig, at aftalen i videst mulig grad indeholder korrekte oplysninger og en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter jf. lovens § 46, stk. 1. Indklagede har anført, at købers rådgiver i [Pengeinstitut 3] var på ferie da bankgarantien skulle udstedes. Den/de medarbejdere, som forestod garantiudstedelsen, var derfor ikke bekendt med de indklagedes mails til bankrådgiveren og orienteringen om ændret pengeinstitut af 1. juli 2020, og forholdt sig alene til købsaftalen. Nævnet finder på denne baggrund, at indklagede forud for udarbejdelsen af købsaftalen, burde have undersøgt, hvilket pengeinstitut, som klager ønskede at benytte.

Ved ikke at have undersøgt klagers ønskede pengeinstitut, har indklagede ikke sikret sig, at købsaftalen udgjorde en betryggende regulering af forholdet mellem parterne eller at den efterfølgende berigtigelse var af ekspeditions-mæssig karakter. Som følge heraf, har indklagede ejendomsmægler BB overtrådt lovens § 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 3

Nævnet lægger til grund, som anført af klager og erkendt af indklagede, at indklagede ejendomsmægler BB, uden at have rådført sig med klager, accepterede at den i købsaftalen aftalte kontante depotering af restkøbesummen blev erstattet af en garantistillelse. Ændringer af købsaftalens vilkår burde have ført til, at indklagede havde sikret sig klagers accept. Nævnet finder derved, at indklagede ejendomsmægler BB, har tilsidesat sin rådgivningsforpligtelse efter lovens § 24, stk. 2, og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler BB har overtrådt af lovens §§ 24, stk. 1, 24, stk. 2, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik. Overtrædelserne udgør en alvorlig tilsidesættelse af indklagedes pligter. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, BB, en bøde på 40.000 kr.

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 et selvstændigt ansvar for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 40.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS (...) (CVR-nr. ...), frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

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