

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 549 – 20/09994

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)
og
EE (ansat - ikke ejendomsmægler)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 24. august 2020 har AA indbragt EE, ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...) 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 25, og god ejendomsmæglerskik ved at sælge sin egen ejendom til et par potentielle købere, som var i forhandlinger om køb af klagers ejendom, og dermed ikke har varetaget klagers interesser.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] udbudt til salg.

Klager var sælger af ejendommen.

Den 27. august 2019 indgik klager en formidlingsaftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed omkring ejendommen til en udbudspris på 5.350.000 kr.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 13. februar 2020 fik et par potentielle købere fremvist klagers ejendom første gang.

I april 2020 fik indklagede EE fremvist sin nuværende private bolig i [by 2] første og anden gang.

I maj 2020 påbegyndtes forhandlinger i forbindelse med indklagede EEs private køb af sin nuværende bolig i [by 2] med [anden ejendomsformidlingsvirksomhed 1] i [by 2]. Købet afventede afklaring med banken. Indklagede EE fik endvidere vurderet sin daværende ejendom beliggende [adresse 2], [by 1] af sine kollegaer i DD og [anden ejendomsformidlingsvirksomhed 2].

Den 14. juni 2020 fik de potentielle købere fremvist klagers ejendom anden gang. Her afgav de et mundtligt bud på 5.200.000 kr. Indklagede kunne ikke udarbejde købsaftale, da der skulle udarbejdes en ny tilstandsrapport først. Klager blev orienteret om, at de potentielle købere havde afgivet et mundtligt bud med forbehold for den nye tilstandsrapport.

Den 15. juni 2020 bestilte indklagede en ny tilstandsrapport til klagers ejendom.

Den 15. juni 2020 blev formidlingsaftalen forlænget til den 1. august 2020.

Den 16. juni 2020 underskrev indklagede EE købsaftale vedrørende sin nuværende bolig i [by 2].

Den 17. juni 2020 underskrev indklagede EE en formidlingsaftale med DD vedrørende salget af sin egen ejendom beliggende [adresse 2], [by 1].

Den 18. juni 2020 forelå den nye tilstandsrapport vedrørende klagers ejendom. De potentielle købere fik den tilsendt.

Den 21. juni 2020 underskrev de potentielle købere en købsaftale vedrørende klagers ejendom med en kontantpris på 5.200.000 kr. Klager blev orienteret herom og skulle overveje budet.

Den 24. juni 2020 satte indklagede EE sin egen ejendom beliggende [adresse 2], [by 1] til salg til en udbudspris på 5.295.000 kr.

Den 24. juni 2020 blev klagers modbud på 5.285.000 kr. oplyst til de potentielle købere telefonisk.

Samme aften modtog indklagede EE en besked fra de potentielle købere med et bud på 5.240.000 kr. Dette blev videresendt til klager den 25. juni 2020, som oplyste, at de ville gå 10.000 kr. ned.

Den 26. juni 2020 orienterede indklagede herefter telefonisk de potentielle købere herom.

Den 28. juni 2020 fremviste indklagede EE sin egen ejendom for de potentielle købere. Parterne blev enige om en handel vedrørende boligen med en kontantpris på 5.250.000 kr. og betinget af de potentielle køberes eget salg af ejendom i [By 3].

Den 28. juni 2020 skrev indklagede EE en besked til klager og meddelte, at de potentielle købere havde trukket sig fra handlen.

Den 29. juni 2020 underskrev indklagede EE og kone købsaftalen vedrørende deres salg af ejendommen beliggende [adresse 2], [by 1]. Senere samme dag underskrev de potentielle købere (herefter ”købere”) købsaftalen.

Den 2. juli 2020 kontaktede købernes advokat indklagede EE og annullerede handlen af indklagedes ejendom, da køberne var blevet kontaktet af klager. Køberne kunne ikke overskue konsekvensen, og

havde derfor valgt at annullere handlen. Indklagede oplyste, at køberne var velkomne til at kontakte ham igen, hvis de skulle blive interesseret senere.

Den 14. juli 2020 talte indklagede EE med køberne igen. Her aftalte de bl.a. en ny fremvisning af indklagedes ejendom.

Den 16. juli 2020 fik køberne fremvist indklagedes ejendom på ny.

Den 19. juli 2020 kontaktede køber indklagede og oplyste, at de skulle se flere boliger, men at en senere handel ikke var udelukket.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der efter indgåelse af formidlingsaftalen var løbende interesse på ejendommen, men det var først efter 300 dage, at der kom en konkret interesse fra de potentielle købere.

Efter klager havde fået oplyst, at de potentielle købere havde trukket deres bud, fandt han ud af, at indklagede EE havde sat sit eget hus beliggende [adresse 2], [by 1] til salg den 24. juni 2020. Den 26. juni 2020 havde indklagede EE fremvist sin egen ejendom for de potentielle købere. Klager bemærker, at indklagede EEs ejendom er identisk med klagers ejendom, idet de begge er beliggende i "Irmabyen", og der er tale om et hus af typen "Townhouse" i tre etager med tagterrace og mindre grund. Indklagede EE havde udbudt sin ejendom til 5.295.000 kr., altså 55.000 kr. lavere end klagers. Klager har senere fundet ud af, at dette beløb var den økonomiske smertegrænse for de potentielle købere, hvilket indklagede EE vidste fra forhandlingerne på klagers ejendom.

Klager kontaktede herefter DD og forelagde dem sagen. Indklagede ejendomsmægler CC oplyste klager, at det var korrekt, at indklagede EE havde underskrevet en købsaftale på sin egen ejendom med de potentielle købere, der ligeledes havde udvist interesse for klagers ejendom.

Klager fik af indklagede udleveret deres nøgle og den underskrevne købsaftale til deres ejendom, og fik på den måde de potentielle køberes kontaktoplysninger. Klager kontaktede herefter de potentielle købere.

Klager kontaktede herefter indklagede ejendomsmægler BB og forelagde ham sagen. Han afviste problematikken.

Klager fik herefter advokat på sagen, der har kontaktede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svarede ikke.

Klager mener, at indklagede ikke har varetaget deres interesser i forløbet, men i stedet har udnyttet situationen til et salg af indklagede EEs egen ejendom. Klager har anført, at det ikke er korrekt, at indklagede har forsøgt at kontakte dem telefonisk flere gange mellem de afgivne bud.

Klager har anført, at indklagede har bragt salg af EEs ejendom i spil under de forhandlinger, der foregik om klagers salg af deres ejendom. Gennem forhandlingerne på klagers ejendom kendte indklagede EE til de potentielle køberes økonomiske smertegrænse og udnyttede dette.

Klager har endeligt anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har ignoreret deres advokats skrivelser, hvilket understreger, at der er handlet i ond tro.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at de potentielle købere underskrev købsaftale vedrørende klagers ejendom den 21. juni 2020 til en kontantpris på 5.200.000 kr. Indklagede EE informerede klager herom. Indklagede anbefalede at overveje tilbuddet kraftigt, idet det var det første bud på ejendommen, og boligen havde haft en liggetid på 8 måneder. Indklagede tilkendegav, at han vil prøve at hæve prisen, men at klager ikke skulle regne med mere end 25.000-50.000 kr. Indklagede anbefalede dem at skrive under på budet, også selvom det ikke kunne hæves.

Den 22. juni 2020 prøvede indklagede EE forgæves at ringe til klager. De potentielle købere orienteres herom.

Den 26. juni 2020 havde indklagede EE en telefonisk drøftelse med de potentielle købere vedrørende bud på klagers ejendom. De potentielle købere virkede frustrerede over, at klager ikke var mere forhandlingsvillig. Indklagede oplyste, at de havde fået en tilsvarende ejendom til salg i Irmabyen, som de kunne se på nettet. De potentielle købere kontaktede kort herefter indklagede og aftalte en fremvisning til den 28. juni 2020.

Ved fremvisningen den 28. juni 2020 oplyste indklagede EE de potentielle købere om, at det var hans egen bolig, der blev fremvist. Under fremvisningen oplyste de potentielle købere, at de helst ville købe indklagedes ejendom. De bød 5.200.000 kr. betinget af eget salg i [By 3]. Indklagede oplyste, at de mødes ved en pris på 5.250.000 kr. De potentielle købere ønskede at skrive under hurtigst muligt, da de skulle på ferie. Indklagede tog herefter på kontoret for at bestille en købsaftale. Indklagede aftalte med indklagede ejendomsmægler CC, at han skulle afholde underskriftmødet om mandagen, da indklagede EE skulle på ferie.

Den samme eftermiddag skrev indklagede EE en besked til klager og oplyste, at de potentielle købere havde trukket sig fra handlen. Klagers kone kontaktede herefter indklagede for at få en forklaring herpå. Indklagede fortalte, at de potentielle købere havde fundet noget andet, og at det var hvad, der kunne ske, når forhandlingerne trak ud. Samme aften skrev de potentielle købere en besked til indklagede om, at deres bud vedrørende klagers ejendom var annulleret.

Fremmøde

Klager AA har den 14. december 2020 givet fremmøde for Disciplinærnævnet, hvor han har haft lejlighed til at uddybe sine synspunkter.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som

er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt.

Da EE ikke er godkendt ejendomsmægler kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham.

Indklagede ejendomsmægler CC var ansvarlig ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperes ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Ad realiteten

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.

Som sagen er forelagt nævnet, underskrev de potentielle købere en købsaftale vedrørende klagers ejendom den 21. juni 2020 med en kontantpris på 5.200.000 kr. Den 24. juni satte indklagede EE sin egen ejendom beliggende i samme kvarter til salg til en udbudspris på 5.295.000 kr. I perioden den 21. juni 2020 til den 28. juni 2020 foregik der forhandlinger mellem de potentielle købere og klager vedrørende prisen på klagers ejendom, som indklagede EE var formidler af. Den 28. juni 2020 fremviste indklagede EE sin egen ejendom til de potentielle købere kort efter, at indklagede ejendomsmægler CC havde afholdt åbent hus på klagerens ejendom. Indklagede EE og de potentielle købere blev enige om en handel vedrørende boligen med en kontantpris på 5.250.000 kr., og betinget af de potentielle køberes eget salg af ejendom i [By 3]. Parterne underskrev købsaftale den 29. juni 2020.

Den omstændighed, at EE under forhandlingerne med de potentielle købere vedrørende klagers ejendom, henledte opmærksomheden på sin egen bolig, uden klagerens viden, udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, idet indklagede herved har varetaget sine egne interesser frem for klagerens interesser. Derved har indklagede ikke virket for, at handlen blev gennemført til den pris og på de vilkår, som der var aftalt med klager. Det forhold, at de potentielle købere efterfølgende trak sig fra handlen, kan ikke føre til andet resultat. På denne baggrund er lovens § 24, stk. 1 og 2, og god ejendomsmæglerskik overtrådt.

Disciplinæransvaret for medhjælperes handlinger følger, som anført ovenfor, den ansvarlige ejendomsmægler. Udpegede medhjælpere skal under tilsynet efterleve lov om formidling af fast ejendom m.v. og lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Den ansvarlige ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar for fejl og undladelser af mæglerfaglig karakter. I sin egenskab af ansvarlig ejendomsmægler, ifalder indklagede ejendomsmægler CC ansvaret for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på 50.000 kr.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler BB ikke har overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

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 herfor, ved f.eks. at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Da Disciplinærnævnet ikke finder, at der er sket tilsidesættelse af indklagede ejendomsmæglers pligter, er der ikke grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD.

THI BESTEMMES

Klagen over EE afvises.

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

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, 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