

Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 418 – 17/01320

AA

mod

Salg & vurdering BB
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. august 2017 har AA indbragt salg & vurdering BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Efter sagens modtagelse i Disciplinærnævnet, blev klagen udvidet til at omfatte ejendomsmægler CC, der var den ansvarlige ejendomsmægler jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have udført mangelfuldt salgsarbejde og ved at have udvist uprofessionel adfærd, samt ved at have anført en ikke-registreret ejendomsmægler som ansvarlig i salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsmæglervirksomheden DD A/S havde andelsboligen beliggende [gadenavn og nummer], [postnummer] [by] til salg. Ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen af salget var ejendomsmægler CC. Indklagede salg & vurdering BB var udpeget til, at udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Ejendommen var udbudt til 198.000 kr.

Klager fandt boligen via en internetportal og bød i den forbindelse 50.000 kr. Sælgeren valgte ikke at acceptere tilbuddet.

Da klager afgav budet, var der allerede indgået en overdragelsesaftale, hvori der var aftalt en købspris på 160.000 kr. Overdragelsesaftalen var indgået på den betingelse at tilbudsgivers hus først skulle sælges. Der var derfor indføjet en bestemmelse i overdragelsesaftalen om, at hvis en anden køber afgav et bud på ejendommen, der kunne accepteres af sælger, så skulle den oprindelige køber have meddelelse herom og have mulighed for at frafalde sin betingelse.

Indklagede salg & vurdering BB var på ferie, hvorfor ejendomsmægler EE havde overtaget salget midlertidigt.

Den 22. juli 2017 fremsendte klager et nyt bud på andelsboligen:

Henvendelse fra [redacted]
[redacted]

Bud: 180000 kr.

Hej [redacted], Jeg har snakket med din kollega [redacted], da jeg har givet et bud på kroner 50.000, og det var ikke et acceptabelt bud oplyste [redacted], og jeg sagde at med evt kort overtagelse vil jeg byde mere, og [redacted] nævnte at der var en anden køber som havde underskrevet købsaftale med betingelse af eget salg, samt at sælgeren vil have en lang overtagelse, og at jeg skulle byde tættere på salgsprisen. Jeg ringede til sælger, da jeg kunne se sælgers navn på postkassen, og han sagde at overtagelse på nuværende aftalen er pr. 01.11.2017. Jeg vil gerne byde kroner 180.000 med overtagelse til 29.09.2017. Jeg ser frem til at høre fra dig. Hilsen [redacted]

Samme dag skrev ejendomsmægler EE til klager:

Jeg har talt med sælger vedr. dit bud på kr. 180.000,00 og overtagelse pr. 29.09.2017. Jeg har aftalt med ham at han taler med [redacted] på mandag om dit bud, da [redacted] har et hold kunder som også lige skal informeres (de har forkøbsret når de har underskrevet en betinget købsaftale). Sælger vil også undersøge hos boligforeningen om han kan finde en bolig til hurtig overtagelse. Så du hører fra [redacted] på mandag.

Den 24. juli 2016 skrev BB til klager og anførte bl.a.:

Som du er orienteret om, så har jeg en betinget købsaftale på andelsboligen og jeg skal have afklaret dette forløb først, førend vi eventuel kan gå videre.

Den 26. juli 2016 klokken 14.37 skrev BB til klager:

Jeg har i dag fået en tilbage melding fra sælgerne af ovenstående andelsbolig på [redacted]

Sælgerne ønsker at stå fast ved tidligere indgået aftale, selvom det er en betinget aftale.

Du er velkommen til at kontakte mig, såfremt der er spørgsmål.

Denne mail er sendt cc til sælger.

Samme dag klokken 19.31 skrev klager til BB:

Hej [REDACTED]

Tak for din mail

Jeg vil gerne give et nyt bud på andelsboligen.

Kroner 165.000,- med overtagelse pr. 01.11.2017.

Den 27. juli 2017 skrev BB til klager:

For mig virker det lidt useriøst, når du først har budt kr. 50.000,- herefter 180.000,- og nu kr. 165.000,- !

Jeg syntes vi skal slutte det her, idet sælger har besluttet sig for, at sælge til anden side.

På et ikke nærmere defineret tidspunkt, tog klager selv direkte kontakt til sælgeren af andelsboligen, for at spørge ind til den allerede indgåede overdragelsesaftale, om overtagelsestidspunkt m.v.

Den 28. juli 2017 skrev klager til BB:

Hej [REDACTED]

Jeg har snakket med [REDACTED], som ringede til mig i dag og han oplyser, at mit bud på kroner 180.000,- med overtagelse pr. 01.10.2017 er accepteret.

Jeg håber at du vil hjælpe med en fremvisning til mig af andelsboligen.

Jeg har tid i weekenden eller i næste uge tirsdag – fredag kl. 10-12.00.

Jeg ved godt at der er en underskrevet betinget købsaftale hvor, at køberen får mulighed for at byde det samme eller mere end mig, da du selv oplyste det i en tidligere modtaget mail fra dig.

Jeg ser frem til at høre fra dig.

Venlig hilsen

Den 1. august 2017 skrev klager til BB og anførte bl.a.:

Jeg sender mine oplysninger til dig, så du kan oprette købsaftalen til på torsdag d. 03.08.2017 kl. 10.30, da sælgeren har accepteret mit bud på kroner 180.000,- pr telefon fredag den 30.07.2017, og med overtagelse til 01.10.2017.

(...)

Jeg har undersøgt reglerne for køb af bolig når, at der er underskrevet en betinget købsaftale, og det jeg har fundet ud af er, at den køber som har underskrevet en betinget købsaftale har 48 timer fra [REDACTED] og jeg har underskrevet vores købsaftale.

Jeg håber at du vil oprette købsaftalen til [REDACTED] og jeg til på torsdag d. 03.08.2017, da den anden køber så ikke får endnu længere tid til at sælge sin bolig end han allerede har fået.

Senere samme dag svarede BB på klagers mail:

Det er rigtig fint du har undersøgt forholdene og vi mødes torsdag.

Jeg kan ikke have en aftale klar, da vi er underbemandet pga ferie bl.a er min sekretær først tilbage mandag og i øvrigt er min kalender booket.

Den 8. august 2017 fremsendte BB overdragelsesaftalen til klager og anførte bl.a.:

Vedhæftet fremsendes udkast til overdragelsesaftale, som du bedes underskrive og returnere til mit kontor. Jeg har ligeledes vedhæftet tingbogsoplysning samt alle relevante dokumenter.

Til orientering indkalder jeg sælger til underskrift, når jeg har din underskrevne aftale retur og herefter orienterer jeg køberne/betingede aftale, som så har 3 døgn til at tage en beslutning omkring deres aftale.

I overdragelsesaftalen var der indsat forbehold for handlens godkendelse af både sælgers og klagers bank.

Af overdragelsesaftalen fremgik det videre:

KØBSAFTALE BETINGET AF AT TIDLIGERE INDGÅET BETINGET KØBSAFTALE VEDRØRENDE ANDELSBOLIGEN IKKE TILTRÆDES ENDELIGT.

Sælger har forud for indgåelse af nærværende købsaftale indgået en betinget købsaftale vedrørende ejendommen.

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at ovennævnte betingede købsaftale ikke tiltrædes endeligt senest den 11.08.2017 kl. 23.59.

Af salgsoptilling, vedlagt overdragelsesaftalen, var BB angivet som ansvarlig ejendomsmægler.

Vigtig information

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: [REDACTED]

Den 9. august 2017 skrev klager til BB som svarede samme dag:

Klager: *"Min advokat skal have tid til at godkende overdragelsesaftalen, så jeg vender tilbage når, at dokumenterne er blevet godkendt af min advokat."*

BB: *"Det er ok, men der er ikke skrevet noget advokatforbehold ind i aftalen."*

Klager: *"Jeg forstod på dig, at den anden køber havde 48 timer til, at gøre overdragelsesaftalen betinget, da du fremviste andelsboligen, og nu skriver du 3 døgn?"*

BB: *"Jeg kan se i vores aftale, at der er skrevet 3 dage ind."*

Klager: *"Jeg forstod på dig, at jeg skulle møde op på dit kontor og underskrive overdragelsesaftalen?"*

BB: *"Det var for at gøre det lidt hurtigere, men du er velkommen til, at kontakte mig og aftale en tid for underskrift."*

Den 10. august 2017 blev overdragelsesaftalen underskrevet af klager. Klager og BB havde samme dag en længere mailkorrespondance:

Klager:

Min advokat har ikke tid i denne uge til, at kigge aftalen igennem, så jeg har underskrevet med forbehold for, at hun kan godkende aftalen.

BB:

Jeg vil gerne pointere, at købsaftalen ikke var betinget af din advokats godkendelse og på det grundlag, så må du tage stilling til, om du vil købe uden dette forbehold, ellers vil vi forholde os til den første aftale der er udarbejdet til anden side.

Klager:

Jeg vil gerne have at du bekræfter at sælgeren ikke acceptere, at jeg har det forbehold, da sælgeren har accepteret mit bud.

Jeg kan ikke underskrive og indbetale eller fremsende bankgaranti før, at jeg ved om, at jeg har købt andelsboligen, da du selv nævnte at den anden køber har 48 timer, undskyld 3 døgn til at gøre sin købsaftale betinget.

BB:

Jeg bekræfter gerne, at dette forbehold ikke kan accepteres, idet jeg lige har talt med sælger, som kommer forbi og underskriver din aftale.

De andre er orienteret og som situationen er lige nu, så ønsker de ikke gøre deres bud gældende.

Klager:

Min underskrift er med forbehold, som skrevet i mailen til dig og på aftalen, og i henhold til min advokat så kan du ikke fjerne det forbehold.

BB:

Ok – så arbejder vi videre til anden side, idet sælger ikke vil risikere, at der ikke er nogen købere.

Det har jeg hans accept på og så aflyser jeg mødet med ham i morgen vedr. underskrift.

Klager:

Det er standard med advokat forbehold i aftaler, og med den korte tidsfrist, som du har givet mig var det ikke muligt, at få min advokat til at gennemgå aftalen.

Jeg tager sagen videre med det forløb, som jeg oplevet i denne sag i forhold til din håndtering af forløbet.

Det betyder at jeg sender en klage omhandlende dig til disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Du er hermed blevet orienteret om klagen.

BB:

Det ikke standard hos os og slet ikke med andelsboliger.

Jeg har håndteret sagen efter bogen og vil du klage, så tager vi den derfra.

Omvendt så vil jeg også gå til [REDACTED] (som er vores samarbejdspartner) og høre om det er normal kotume, at de ansatte går bagom deres samarbejdspartnere og kontakter deres sælgere privat .

Sælger accepterede efterfølgende, at klager fik indført et advokatforbehold.

Den 11. august 2017 blev overdragelsesaftalen underskrevet af sælger.

Den 15. august 2017 godkendte klagers advokat handlen under forudsætning af, en række yderligere oplysninger blev klarlagt.

Den 22. august 2017 fremsendte BB de ønskede oplysninger.

Den 23. august 2017 afviste klagers advokat, at handlen kunne gennemføres.

De oprindelige tilbudsgivere fandt senere en anden ejendom som de erhvervede i stedet, og ejendommen beliggende [gadenavn og nummer], [postnummer] [by] er forsat ikke solgt.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klagen er over det samlede forløb.

Klager mener, at indklagede har optrådt uprofessionelt under håndteringen af klagers bud, den efterfølgende proces, samt med den personlig trussel fremsat mod klager i forbindelse med, at klager orienterede indklagede om, at klager agtede at klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klager har endvidere anført, at indklagede har optrådt uforståeligt og ikke i sælgerens interesse. Indklagedes handlinger har medført, at sælgers ejendom ikke er solgt.

Indklagede

Indklagede har ved advokat FF bl.a. anført, at klager har klaget over, at indklagede ikke har handlet i sælgers interesse. Da klager ikke er sælger, har klager således ingen retlig interesse og klagen bør derfor afvises.

Advokat FF har videre anført, at de indklagede i enhver henseende har virket for salget af andelsboligen og dermed i sælgers interesse. Sagen er fremmet på behørig vis, og det ses ikke, at der på nogen måde er begået fejl fra indklagedes side.

Dette understøttes af sælgeren af andelsboligen, der i en skrivelse forelagt Disciplinærnævnet, har udtrykt sin tilfredshed med indklagedes arbejde.

Disciplinærnævnets bemærkninger

Af salgsopstillingen, som var vedlagt overdragelsesaftalen af 8. august 2017, var indklagede BB angivet som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af § 28, i lov om formidling af fast ejendom, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, der jf. lovens § 39, stk. 1, skal fremgå af salgsopstillingen. Denne skal være godkendt efter lovens § 6. BB er ikke registreret ejendomsmægler.

Disciplinærnævnet skal medvirke til, at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet kan derfor skære en sag til, hvis oplysninger, der er fremkommet under sagsbehandlingen, giver anledning hertil. Disciplinærnævnet besluttede som følge heraf, at udvide klagen.

Advokat FF har i den anledning anført, at der er tale om en beklagelig fejl. Advokat FF fremlagde samtidigt kopi af formidlingsaftalen indgået den 29. marts 2017 mellem sælger og Ejendomsmæglervirksomheden John Frandsen A/S. Af formidlingsaftalens punkt 3, stod ejendomsmægler CC anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, 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 kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da BB ikke er registreret ejendomsmægler kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham personligt.

BB var imidlertid udpeget til, at udføre formidlingsopgaven under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler CC jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 2.

Det følger af de almindelige bemærkninger afsnit 3.6.2 og de specielle bemærkninger til §§ 28 og 52, i L137 - Forslag til lov om formidling af fast ejendom, at hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælper, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik og kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Klager har i sin klageskrivelse anført, at de indklagede ikke har handlet i sælgerens interesse.

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.

Da klager ikke er sælger, har klager ikke den fornødne retlige interesse, hvorfor nævnet afstår fra, at tage stilling til hvorvidt indklagede har handlet i sælgers interesse.

Klager har videre anført, at de indklagede har udført generelt mangelfuldt arbejde.

På baggrund af de foreliggende oplysninger, finder nævnet, at de indklagedes håndtering af klagers bud, og de øvrige processer som følge heraf, er i overensstemmende med den almindelige adfærd i ejendomsmæglerbranchen. Der er således ikke grundlag for at sige, at de forpligtelser som følge af loven er tilsidesat og indklagede har således ikke handlet i strid med god ejendomsmægleretik i forbindelse med dette klagepunkt.

Indklagede BB skrev i en mail af 10. august 2017 til klager, at han agtede at tage kontakt til klagers arbejdsgiver, efter klager havde orienteret om, han ville indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Nævnet anser dette som værende et forsøg på at formå klager til ikke at indgive en klage til Disciplinærnævnet. Klagers ansættelsesforhold har ingen relevans i forholdet mellem klager og indklagede, og der er tale om en uprofessionel og kritisabel adfærd, som er i strid med god ejendomsmægleretik.

Disciplinæransvaret for medhjælperes handlinger følger, som anført ovenfor, den ansvarlige ejendomsmægler. Udpegede medhjælpere skal under tilsyn efterleve kravene i lov om formidling af fast ejendom m.v. og andre regler i relation hertil. Den ansvarlige ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar for fejl og undladelser af mæglerfaglig karakter.

Der følger imidlertid en vis påregnelighed med den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar. Indklagede ejendomsmægler CC kunne ikke have forudset, at indklagede BB i forbindelse med sin varetagelse af formidlingsopgaverne ville handle som tilfældet. På denne baggrund pålægges CC ikke et ansvar herfor.

Det følger af lovens § 28, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Den ansvarlige ejendomsmægler skal fremgå af selve formidlingsaftalen jf. lovens § 29, stk. 1, nr. 1, og af salgsopstillingen jf. lovens § 39, stk. 1. Således har både sælger og potentielle købere mulighed for, at orientere sig om, hvem der har ansvaret.

Af formidlingsaftalen indgået mellem sælger og ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, fremgik CC som ansvarlig ejendomsmægler.

Af salgsopstillingen vedlagt overdragelsesaftalen, dateret den 8. august 2017, fremgik imidlertid BB som ansvarlig ejendomsmægler til trods for, at han ikke er registreret ejendomsmægler. Salgsopstillingen efterlever derfor ikke lovens § 39, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler CC har som ansvarlig ejendomsmægler bl.a. ansvaret for indholdet af salgsopstillinger i forbindelse med formidlingen og bærer således ansvaret for eventuelle fejl. Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler CC en advarsel.

Thi bestemmes

Klagen over BB afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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, kan afgørelsen ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Afgørelsen kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg