

Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 434 – 17/01961

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. december 2017 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 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 den projektlejlighed, som klager havde tilkendegivet at ville købe.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde et projektsalg af lejligheder i [by], hvor klager var interesseret i at købe en lejlighed.

Den 8. september 2017 holdt klager og indklagede CC et møde vedrørende 4 forskellige lejligheder i projektbyggeriet. På mødet oplyste CC, at der var en anden interesseret køber, og at det ikke var muligt at reservere en lejlighed, men at lejlighederne ville blive solgt, når der var fundet en køber.

Klager var interesseret i at få lejligheden ændret sådan, at det ene værelse blev slettet således at stuen og det andet værelse blev større. CC fik bekræftet fra sælger, at dette ikke var et problem.

Den 21. september 2017 kontaktede klager CC og meddelte, at hun ønskede at købe lejlighed 9004. Det blev aftalt, at klager skulle underskrive en købsaftale den 29. september 2017 kl. 15.30.

Samme dag fremsendte CC en mail til klager, hvor han anmodede om forskellige oplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftalen.

Den 24. september 2017 meddelte klager, at hun ikke ønskede at sende personfølsomme oplysninger på mail, hvorfor hun ville ringe dagen efter.

Den 25. september 2017 ringede klager som aftalt til CC.

Den 29. september 2017, kl. 14.03, modtog klager en mail fra CC, hvor han bad hende om at ringe omgående. Under samtalen meddelte CC, at der var en anden interesseret køber, som også ønskede at købe lejlighed 9004.

Klager blev tilbudt lejlighed 8004 samt 50.000 kr. til andre elementer i køkkenet. Klager afviste tilbuddet og meddelte, at det var hendes opfattelse, at lejlighed 9004 var solgt til hende.

CC kontaktede sælger vedrørende de to interesserede købere. Det blev herefter aftalt, at klager som aftalt skulle komme ind og underskrive en købsaftale. Derefter ville både klagers købsaftale og den anden interesserede købers købsaftale blive fremlagt for sælger.

Den 3. oktober 2017 fik klager oplyst, at sælger havde valgt den anden køber. Klager bad herefter om at tale med indehaveren af ejendomsmæglervirksomheden.

Den 6. oktober 2017 talte klager med indklagede indehaver BB. Lejlighed 8004 og 50.000 kr. til køkkenelementer blev igen drøftet, men klager afviste dette.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun telefonisk meddelte CC, at hun ville købe lejligheden, og at hun senere bekræftede, at hun ikke ville springe fra. Klager fik aldrig oplyst, at kun skriftlige tilbud ville komme i betragtning hos sælger. Efter at den anden interesserede køber faldt fra, hørte klager intet om, at der var andre interesserede køber, førend CC kontaktede hende den 29. september 2017.

Det var CC, der valgte datoen for underskrivelse, og klager er uforstående overfor, at hun ikke blev informeret om risikoen for, at lejligheden i mellemtiden ville blive solgt.

Klager kan ikke genkende det af indklagede beskrevne hændelsesforløb for den 29. september 2017. Det er klagers klare opfattelse, at lejligheden allerede var solgt til den anden køber, da klager talte med CC om eftermiddagen den 29. september, og at det kun var klagers insisteren, der gjorde, at hun fik lov at underskrive en købsaftale. Klager er informeret om, at den anden køber fremkom med sit bud den 28. september 2017.

Klager er tillige uforstående overfor, hvorfor de 50.000 kr. er kommet ind i billedet, da det sorte køkken ikke er noget hun har drøftet med indklagede, men med leverandøren af køkkenelementer.

CC har selv bekræftet, at det var et problem, at hans kollega, BB, solgte lejligheden til en anden køber.

BB udtalte tillige i telefonsamtalen den 6. oktober 2017, at de tilbød 50.000 kr. ekstra til elementer, fordi der var sket den misforståelse, at lejligheden var solgt til anden side.

Klager har givet møde for Disciplinærnævnet og har uddybet ovenstående bemærkninger. Klager mener ikke, at hun i tilstrækkelig grad har modtaget den rigtige vejledning af indklagede.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at deres formidlingsaftaler bygger på den gældende lovgivning og DE generelle regler om god skik for ejendomsmæglere. Indklagede er derfor forpligtet til at fremlægge alle købstilbud for sælger, så længe en bolig ikke er solgt endeligt og eller en sælger har underskrevet andet købstilbud. Indtil sælgers tiltrædelse af en købers afgivne bud, anses dette kun som et købstilbud.

Der er faste rammer for projektsalg som denne lejlighed, og sælger havde meddelt, at der ikke kunne foretages reservationer og at kun skriftlige købstilbud ville blive taget til overvejelse. Dette er oplyst til klager på mødet den 8. september 2017.

Der har været flere interesserede købere til den pågældende lejlighed, og dialogen med klager har været over en længere periode, men indklagede har hele tiden arbejdet hen imod en endelig handel. Da klager meddelte, at hun ønskede at købe lejligheden igangsattes den vanlige proces med at indhente oplysninger til købsaftalen og finde et tidspunkt til underskrivelse af købsaftalen.

Da der gik nogle dage med at indhente oplysninger fra klager og få aftalt et underskriftmøde, fremkom der en ny interesseret køber, som fremkom med et købstilbud, da lejligheden fortsat var til salg på hjemmesiden. Indklagede er ikke herre over, hvornår der fremkommer andre interesserede.

Den nye interesserede køber blev orienteret om, at der allerede var en anden interesseret køber, men fastholdt deres interesse for lejligheden. Indklagede havde derfor pligt til at fremlægge dette bud for sælger, da alt andet ville stride mod lovgivningen og DE kvalitets normer.

Indklagede informerede sælger om de to interesserede købere, og det var på sælgers anmodning, at begge købsaftaler blev underskrevet, da sælger ikke ønskede at tage stilling, førend der lå skriftlige tilbud, da sælger havde dårlig erfaring med et mundtligt tilbud, der faldt fra.

Både klager og den anden køber underskrev således en købsaftale den 29. september 2017. Sælger valgte at underskrive den anden købers købsaftale, da den anden køber ikke ønskede at foretage ændringer til lejligheden.

Indklagede mener at have handlet i overensstemmelse med reglerne om indkomne bud, men anerkender, at de måske skulle have forklaret klager med mere tydelighed, at en bolig først er solgt og kan tages af markedet, når underskrifter fra begge parter er sat på en købsaftale, og at handlen først er endelig når forbehold, fortrydelsesret og eventuelle debitorgodkendelser er afklaret. De har dog ej heller givet udtryk for det modsatte på noget tidspunkt.

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.

Vedr. indklagede ejendomsmægler CC

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19, 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Der er først indgået en bindende købsaftale, når sælger har underskrevet. Det er sælgers eget valg, hvilken køber sælger vælger at indgå aftale med.

Et flertal bestående af 4 medlemmer (Formanden, to repræsentanter for forbrugerne og et medlem med særlig kendskab til ejendomshandel) udtaler:

Indklagede skal efter formidlingsbekendtgørelsen § 19 fremlægge et hvert tilbud til sælger, hvilket indklagede har handlet i overensstemmelse med. Det kan ikke lægges indklagede til last, at sælger valgte den anden køber.

Som sagen er forelagt for nævnet, tyder meget dog på, at indklagede ikke i tilstrækkelig grad har forklaret klager, at lejligheden fortsat kunne sælges til anden side, indtil der forelå en af sælger underskrevet købsaftale. Indklagede ejendomsmægler CC har derfor handlet kritisabelt og burde have rådgivet klager bedre.

Flertallet finder dog ikke, at der i det konkrete tilfælde er tale om egentlig overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

På denne baggrund finder flertallet, at indklagede ejendomsmægler CC skal frifindes.

Et mindretal bestående af 3 medlemmer (To repræsentanter for ejendomsmæglerne og et medlem med særlig kendskab til ejendomshandel) udtaler:

Som sagen er forelagt for nævnet, finder mindretallet, at indklagede ejendomsmæglere CC har handlet efter lovens forskrifter og som det kunne forventes af ham i det konkrete tilfælde og derved har ydet en tilstrækkelig fyldestgørende rådgivning af klager.

På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Vedr. indklagede ejendomsmægler BB og Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD.

Et disciplinæransvar er personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for formidlingsopdraget, og som derfor har udført eller undladt at udføre det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder god ejendomsmægler-skik.

Indklagede BB er ifølge salgsoptillingen den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, men som hovedregel hæfter den ansvarlige ejendomsmægler ikke for fejl, der er begået af en anden ejendomsmægler.

BB var kun i kontakt med klager efter at handlen ikke var gennemført, og dette skete i hans egen-skab som indehaver, da klager var utilfreds med forløbet. Indklagede BB har ikke overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v. eller regler om god ejendomsmægler-skik. Indklagede BB frifindes.

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomhe-den har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. Det ses ikke at være tilfældet i nærværende sag, hvorfor nævnet ikke pålægger virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, 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 ind-bringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg