

Den 8. oktober 2018  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 447 – 18/02541

AA

mod

Ejendomsmægler BB  
[adresse]  
[adresse]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS [CVR nr.]  
[adresse]  
[adresse]

afsagt sålydende

## Kendelse

### Sagens baggrund:

Ved brev modtaget den 12. april 2018 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 stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt det var i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik, at indklagede under forhandlingerne om kontantprisen med de senere købere, fremsendte en forkert købsaftale, hvoraf en anden potentiel købers bud fremgik.

Klagen omhandler endvidere, om det var i strid med lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke efterfølgende ville indgå i en dialog herom, samt om indklagede i tilstrækkelig grad har varetaget klagers interesse i at opnå så høj en salgspris som muligt.

### Sagens omstændigheder:

Den 14. marts 2016 indgik klager og klagers eksmand formidlingsaftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om salg af ejendommen beliggende [adresse]. Ejendommen har efterfølgende skiftet adresse til [adresse].

Ejendommen havde tidligere været udbudt hos anden ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det fremgik af formidlingsaftalen at ejendommen var værdiansat til 7.000.000 kr. Der fremgik ingen udbudt kontantpris af formidlingsaftalen.

På et møde mellem advokat DD (udpeget bobestyrer af bodelingen ifbm klagers skilsmisse) klager, klagers eksmand og indklagede ejendomsmægler BB blev det aftalt, at ejendommen skulle udbydes til 6.950.000 kr.

I juli 2017 blev udbudsprisen sænket til 6.495.000 kr.

I oktober 2017 var der to interesserede købere (Køber 1 og køber 2) af ejendommen.

Den 13. oktober 2017 blev ejendommen fremvist til køber 1 af indklagede ejendomsmægler Jesper Holm.

Den 15. oktober 2017 gav køber 1 et bud på 6.050.000 kr. for ejendommen med overtagelse den 1. maj 2018 og disposition efter endelig handel. Indklagede ejendomsmægler orienterede klager og klagers eksmand om køber 1's tilbud via mail samme dag.

Den 16. oktober 2017 sendte klager en mail til indklagede, hvori klager gav udtryk for, at det var svært at gennemskue tilbuddet fra køber 1, og gav udtryk for hun ville tænke mere over tilbuddet.

Den 17. oktober 2017 klokken 10.11 svarede indklagede ejendomsmægler på klagers mail:

*"Der er ikke så meget at gennemskue, da det blot er deres argumentation for prisniveauet. Selv om det ikke er så meget som I havde håbet på, synes jeg at det er et godt tilbud - især når vi forholder os til den generelle interesse for ejendommen. Der er få kunder som går efter en ejendomstype som [ejendommen til salg] -der er måske mange som synes den er charmerende, men det er ikke ensbetydende med at de vælger den til fremfor en mere klassisk danskvillatype. Derudover skal køberen også kunne acceptere noget trafikstøj samt at være nabo til EE. Med andre ord – vi får ikke mange chancer og dette er den rigtige køber."*

Senere samme dag klokken 16.41 sendte indklagede ejendomsmægler en ny mail til klager:

*"Tak for snakken AA.  
Jeg bekræfter hermed at I begge har accepteret nedenstående.  
Jeg har en fremvisning af huset igen i morgen eftermiddag. Jeg har orienteret den pågældende kunde om at vi er i dialog med en anden og at de skal være afklaret efter fremvisningen om det er interessant for dem.  
Hvis de ikke er det, melder jeg tilbage til kunden der har afgivet nedenstående tilbud og accepterer på jeres vegne."*

Den 18. oktober 2017 blev ejendommen fremvist til køber 2 af indklagede ejendomsmægler BB.

Den 19. oktober 2017 gav køber 2 et bud på 5.700.000 kr. for ejendommen. Tilbuddet blev afvist.

Den 20. oktober 2017 udarbejdede indklagede ejendomsmægler købsaftale på baggrund af køber 1's tilbud.

Samme dag hævede køber 2 sit bud til 6.300.000.

Den 22. oktober 2017 underskrev køber 1 en købsaftale, hvori kontantprisen for ejendommen var 6.050.000 kr. med overtagelse 1. maj 2018 og disposition når handlen endelig var på plads. Handlen var betinget af, at både klagers og købers rådgiver kunne godkende handlen i dens helhed.

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler BB en mail til klager og klagers eksmand og hvor han anførte:

*"Hej AA og FF Jeg har i dag fået underskrift fra køber 1.  
Jeg har samtidig i formiddags ringet til begge parter af køber 2 og skrevet en mail om at de skulle ringe tilbage. (...) Jeg har oplyst dem om at såfremt de skal i betragtning skal de tiltræde en købsaftale i morgen uden advokatforbehold, at deres bank skriftligt skal indestå for finansiering af ejendommen og at det er til udbudsprisen 6.495.000. I givet fald skal jeg have deres køberoplysninger senest i morgen kl. 10."*

Klager svarede senere samme dag indklagede ejendomsmægler BB:

*"(...) det er værd at bide mærke i at deres bud er 250.000 højere end det vi er ved at sælge til nu – og kan nok presses yderligere...  
Derfor skal vi ikke opstille urimelige krav, men forsøge at imødekomme dem med i hvert fald nogle flere timer.  
FF og jeg vil nok begge gerne have en 250-400.000 ekstra ud af denne handel, selv om de ikke har mulighed for at vende tilbage til kl 10 i morgen.  
De skal i hvert fald ha en chance for at snakke med banken .....  
Og det lider hold 1 ingen skade af."*

Senere samme aften besvarede indklagede ejendomsmægler mailen fra klager:

*"Jeg har fuld forståelse for at 1 naturligvis ønsker så høj pris som muligt, men de har haft rigtig lang tid til at tage stilling til om de vil købe ejendommen og har kendt præmissen inden jeg viste dem ejendommen i onsdags. Jeg havde ligeledes bedt dem om at afklare med banken inden de kom og så ejendommen.  
De skal vende tilbage med køberoplysninger inden kl. 10 og accept af prisen - så kan indeståelsen fra banken komme sammen med underskrift af købsaftalen.  
Hold 1 trækker sig hvis der ikke kommer en hurtig underskrift retur fra jer."*

Den 23. oktober 2017 blev købsaftalen med købers 1's tilbud underskrevet af klagers eksmand.

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en sms-besked til klager, og forespurgte om klager kunne underskrive købsaftalen med købers 1's tilbud dagen efter.

Klager svarede indklagede på sms-besked og anførte:

*"Ja det kan jeg godt.  
Er spændt på hold 2's tilbagemelding."*

*Tænker også at vi vil acceptere en lavere pris end "til prisen", bare de kan stille en garanti. 6,3 er jo alligevel højere end hold 1, og måske er overtagelsen også før 1.maj. Altså alt i alt bedre end hold 1 uanset hvad ..."*

Om eftermiddagen den 23. oktober 2017 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klager og klagers eksmand og anførte bl.a.:

*"Til orientering har jeg været i dialog med køber 2, som ikke har mulighed for at få en indeståelse fra banken i dag. Jeg har snakket med deres bankrådgiver, som har oplyst at han mangler oplysninger fra hende (...) og når han har det vil han kunne svare inden for ca. 24 timer. Dvs. at vi nok først har en tilkendegivelse på onsdag.*

*(...)*

*I skal med andre ord tage stilling til om I vil tage den sikre løsning og gå med køber 1 eller om I vil vente på køber 2 får afklaret sine økonomiske forhold med den risiko at vi kan miste køber 1. Køber 1 har mulighed for at trække sit købstilbud tilbage. Tænk over det"*

Den 24. oktober 2017 sendte klagers eksmand, FF, en mail til indklagede ejendomsmægler og klager. I mailen anførte klagers eksmand bl.a.:

*"Jeg vil gå med til at give køber 2 resten af dagen i dag. Hvis der ikke ligger en garanteret aftale i dag fra køber 2, skal du verificere aftalen med køber 1 i morgen tidlig. Køber 2 har haft rigelig tid til at få tingene på plads. Det køber 2 tilbyder skal køber 1 have mulighed for at matche. Det er mest fair, synes jeg."*

Klager underskrev samme dag købstilbuddet fra køber 1.

Den 25. oktober 2017, klokken 16.38, meddelte køber 2, at banken havde accepteret handlen. Køber 2 fastholdt dog, kontantprisen skulle være 6.300.000 og med overtagelse fra den 1. december 2017.

Herefter havde klager, klagers eksmand og indklagede en længere korrespondance.

Klokken 16.47 skrev klager til indklagede:

*"Det er bedre end hold 1 - synes vi skal gå efter det, men evt løfte det 100.000. De vil jo ha det - og de 100 betyder minimalt. Og overtagelse 1/12"*

Klokken 17.41 svarede indklagede, at dialogen frem og tilbage ikke kunne fortsætte og at det var enten eller, da køber 1 havde rykket for underskrifter.

Klokken 17.45 skrev klager til indklagede:

*"Så må du vende tilbage til hold 2 og sige at det er til prisen, som de også har været oplyst om - og fortælle at vi har en anden køber som står klar og rykker (...)"*

Klokken 19.02 skrev indklagede:

*"Jeg skal have en klar tilbagemelding fra jeg begge nu.  
Skal vi fastholde det som vi hele tiden har tilbudt dem - kr. 6.495.000 med ovt. 01.12?  
Eller skal vi acceptere 6.300.000 og fremsende ny købsaftale med som skal være retur inden kl. 24?"*

Om aftenen den 25. oktober 2017 bød køber 2 6.350.000 kr. for ejendommen med en overtagelse 1. december 2017.

Samme aften fremsendte indklagede ejendomsmægler BB en købsaftale til køber 2, indeholdende buddet fra køber 1. Køber 2 ændrede herefter sit bud på ejendommen til en 6.200.000 kr. med overtagelse den 1. december 2017. Køber 2 underskrev købsaftalen samme aften.

Den 26. oktober 2017 blev købsaftalen underskrevet af klager og klagers eksmand.

Den 13. november 2017 sendte klager en mail til indklagede:

*"Har søgt dig et par gange uden held, og ser nu at faktura beløb er fratrullet udbetalingen ....  
Hvad gør vi med den fejl der skete i forbindelse med fremsendelse af forkert købekontrakt, og at salgssummen derfor blev 150.000 kr. lavere end aftalt?  
Jeg hører gerne fra dig mht en løsning på det."*

Den 14. november 2017 svarede indklagede, at klager var blevet tilbudt at komme forbi til et møde og at indklagede afventede klagers tilbagemelding.

### **Parternes bemærkninger:**

#### Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler BB har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved, at have fremsendt den forkerte købsaftale, indeholdende fulde oplysninger om køber 1's tilbud, til køber 2, om aftenen den 25. oktober 2017. Det resulterede i, at køber 2 fremsatte et nyt bud på 6.200.000 kr. hvilket var 150.000 kr. under den pris der ellers var opnået enighed om. Klager var nødsaget til at acceptere buddet på 6.200.000 kr. grundet indklagede fejl.

Generelt har indklagede været besværlig at samarbejde med i formidlingsperioden og indklagede har ikke interesseret sig for, at ejendommen blev solgt til den højst mulige pris. Indklagede var meget opsat på, at der skulle skrives under på køber 1's tilbud og pressede på for dette flere gange.

Dette ses blandt ved, at indklagede mente at køber 2 skulle betale udbudsprisen, selvom køber 2's tilbud var 300.000 kr. højere end tilbuddet fra køber 1.

Efter handlen med køber 2 var gennemført forsøgte klager at få en dialog med indklagede om hans fejl om aftenen den 25. oktober 2017. Men indklagede var meget afvisende og ville ikke drøfte det hverken telefonisk eller på mail.

Indklagede opkrævede efterfølgende fuldt salær. Det havde været i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, hvis indklagede havde erkendt sin fejl og taget konsekvensen heraf, og betalt klager som klager mistede på grund af indklagedes fejl.

Det er korrekt at ejendommen blev fraflyttet, men den fremstod yderst velholdt i hele perioden ejendommen var til salg hos indklagede. Det har ingen relevans for sagen, hvad indklagede måtte have fået af opfattelse om forholdet mellem klager og klagers eksmand.

### Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at han har arbejdet med salget af klagers ejendom i halvandet år og det ikke har været en standard opgave. Klagers nu tidligere ejendom er et bjælkehus med en begrænset målgruppe. Ejendommen var herudover svær at prisfastsætte. Salgsarbejdet blev yderligere besværliggjort af forholdet mellem klager og klagers eksmand, der ikke var enige om hvilke forventninger de skulle have og heller ikke om prisen. Det besværliggjorde endvidere salgsarbejdet at klager fraflyttede ejendommen i juni 2017.

Annonceringen af ejendommen blev påbegyndt i marts 2016. Interessen var herefter meget begrænset. Udbudsprisen blev derfor, på indklagedes opfordring, sænket i juli 2017.

I oktober viser køber 1 interesse for ejendomme og byder 6.050.000 kr. Det er den første reelle interesserede i 3 år. Tilbuddet blev accepteret af klager og klagers eksmand.

Køber 2 starter med et useriøst lavt bud. Køber 2 overholder herefter ikke nogen af de betingelser, som opstilles i overensstemmelse med klager og klagers eksmand, og vender først tilbage med tilsgagn om at ville tiltræde en købsaftale den 25. oktober 2017, hvor de byder 6.300.000 kr. for ejendommen. På dette tidspunkt har køber 2 fået lang snor af klager og klagers eksmand og der forelå en underskrevet købstilbud fra køber 1.

Det var vigtigt ikke at miste køber 1, da der ikke havde været andre interesserede købere. Køber 1 pressede på for sælgers underskrift og truede med at trække tilbuddet tilbage.

Efter køber 2's bud er klager og klagers eksmand ikke enige om fremgangsmåden. Klagers eksmand vil have lukket handlen med køber 1 og klager vil presse køber 2 på prisen. Henover aftenen den 25. oktober 2017 var der en heftig korrespondance og prisforhandling og indklagede konklede for at sikre den bedste aftale for klager – selvom det ikke ville have en indvirkning på salæret.

Der var blevet lavet flere forskellige købsaftalekladder og ved en fejl bliver der sendt en forkert kladde til køber 2.

Klager og klagers eksmand er ikke blevet presset til at underskrive noget tilbud. Hverken tilbuddet fra køber 1 eller køber 2. Var man ikke tilfreds med tilbuddet, kunne man have valgt ikke at underskrive.

Der er derfor heller ikke lidt noget tab for klager. Tværtimod er der opnået en salgspris på 150.000 kr. mere end hvad køber 1 havde tilbudt.

### **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. § 52, stk. 1, og stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Disciplinærnævnet kan ydermere ikke tage stilling til spørgsmål om erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

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. God ejendomsmæglerskik forstås som den adfærd, som en god og omhyggelig, faglig kompetent ejendomsmægler udviser.

Klager har anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved, at have fremsendt en forkert købsaftale, med oplysninger om indholdet af køber 1's bud, til køber 2, og herefter afvist af indgå i dialog med klager herom.

Begge parter har i deres bemærkninger til nævnet anført, at køber 2 fik tilsendt en forkert købsaftale, om aftenen den 25. oktober 2017. Indklagede har i sine bemærkninger til nævnet anført, at køber 2 fik tilsendt en kladde, og at fremsendelsen heraf var en fejl. Som sagen er oplyst nævnet, lægges det til imidlertid til grund, at den til køber 2 forkert fremsendte købsaftalen indeholdt tilstrækkeligt med oplysninger til at køber 2, herefter var bekendt med indholdet købstilbuddet fra køber 1.

Det er en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik at oplyse en interesseret køber om indholdet af andre tilbud, der måtte være afgivet. Det forhold at oplysningen angiveligt er videresendt ved en fejltagelse kan ikke ændre herpå.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have afvist at indgå i en dialog efterfølgende, i det klager blev indbudt til at møde i mail af 14. november 2017.

Klager har endvidere anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved, at have været meget svær at samarbejde med. Klager har endvidere anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved have meget travlt med at få ejendommen solgt, ved bl.a. at

presse på for, at klager og klagers eksmand solgte til køber 1. Klager mener ikke, at indklagede har handlet i klagers interesse om, at få så høj en pris for ejendommen som muligt.

Hvorvidt en ejendomsmægler er samarbejdsvillig er i højgrad en subjektiv vurdering. Nævnet afstår derfor fra at tage stilling hertil, idet et sådant spørgsmål ikke er egnet til nævnsbehandling.

Efter lovens § 24, stk. 1, skal ejendomsmægleren virke for, at der bliver handlet og at handlen sker på vilkår aftalt med sælgeren. Ifølge lovens § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Ejendomsmægleren skal bl.a. anbefale det bedste tilbud, således at sælgeren kan træffe et kvalificeret valg.

Indklagede anbefalede flere gange klager og klagers eksmand at lukke handlen med køber 1 og opfordrede til, at underskrive købsaftalen, selvom klager ønskede at forsætte forhandlingerne med køber 2. Indklagede burde have vejledt klager og klagers eksmand om konsekvenserne ved at underskrive køber 1's købsaftale mens forhandlingerne med køber 2 forsat var i gang. Da klager og klagers eksmand efterfølgende underskrev købsaftale med køber 2, var der reelt indgået to bindende købsaftaler for samme ejendom.

Det følger af § 2, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), at formidlingsaftalen skal indeholde oplysninger om ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen, samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen) jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1 og § 41, stk. 1.

I formidlingsaftalen af 14. marts 2016 fremgår alene ejendomsmæglerens værdiansættelse. Som følge heraf er formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2, tilsidesat.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler BB, ved at have givet køber 2 oplysninger om tilbuddet fra køber 1, ved at have vejledt om at underskrive købstilbuddet fra køber 1, samt ved ikke i formidlingsaftalen at have anført skønnet kontantpris, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, BB, en bøde.

Hvis en ejendomsmæglervirksomhed 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.

Som følge heraf frifindes CC ApS.

### **Thi bestemmes**

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.



Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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