

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 592 – 21/05866

AA (ved advokat BB)
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 12. maj 2021 har advokat BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler CC 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 og 26, samt god ejendomsmæglerskik ved at have presset klager til at lade indklagede være klagers repræsentant og om, hvorvidt indklagede ikke kunne udarbejde købsaftale for salget af klagers bolig.

Sagens omstændigheder:

Af en salgsoptstilling dateret den 8. februar 2019 vedrørende ejendommen [adresse 1], [by 1] fremgår, at indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Af højre hjørne fremgår den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds logo.

Den 13. februar 2019 kl. 14.13 sendte advokat BB en mail til indklagede ejendomsmægler:

”(…)

Emne: VS: Handel om [adresse 2] [by 1]

(…)

Køberne af ovennævnte ejendom har kontaktet mig.

Jeg har forstået at den ene sælger (EE) som et led i salget ønsker at købe AAs ejendom og at du har været hende behjælpelig med at opstille et forslag til aftale herom. Det er helt fint, men der er ikke noget udtalt behov herfor, da AA selv har købt ejendommen for nyligt og allerede har styr på de normale aftalevilkår, der skal være gældende.

Jeg har aftalt med AA at jeg laver købsaftalen på hans ejendom for hans regning og på vilkår at køber her alene betaler evt. ½ ejerskiftefors. præmie, ½ tinglysnings- og reg. afgift og modtager tilstandsrapport mv. på helt almindelig vis.

Jeg går ud fra at du er enig i at det er hensigtsmæssigt at der er rene linjer herom.

Vil du bekræfte dette.

Jeg laver aftale udkast så snart vi har tilstandsrapport, elrapport og forsikringstilbud på plads. Jeg er lidt tvivl om din rolle ved sælgers køb af AAs ejendom-er du køberrådgiver eller?"

Den 13. februar 2019 kl. 15.00 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til advokat BB:

"Hvis det er jeres seriøse mening, bliver der ingen handel. Jeg medvirker ikke i en byttehandel hvor der er en anden part der skriver købsaftalen. Jeg har lavet det hele klar til underskrift ... Jeg skal blot bede om en melding på at det er sådan det bliver, ellers vil jeg fortsætte drøftelserne med en anden køber som jeg har til [adresse 2]."

Den 13. februar 2019 sendte advokat BB en mail til indklagede ejendomsmægler:

*"Hvis det er afgørende for dig at lave begge aftaler – så ingen problemer for mit vedkommende – det er bare ikke sådan vi plejer at gøre det på Østkysten, men nu er ejendommene jo også i [by 1], der ligger midt i det hele. Du får det med andre ord som du vil have det og det accepterer mine klienter. Ser frem til at modtage noget fra dig når det er klar til videreekspe-
dition."*

Den 16. februar 2019 indgik klager (sælger) og EE (køber) købsaftale vedrørende ejendommen [adresse 1], [by 1]. Kontantprisen blev aftalt til 995.000 kr., med overtagelse 1. april 2019. Af købsaftalens forside fremgår logoet for den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Af købsaftalens punkt 11 om individuelle vilkår fremgår bl.a.:

"Betinget handel

*Handlen er i sin helhed betinget af, at sælger samtidig hermed og i h.t. særskilt købsaftale herom, overtager købers ejendom beliggende [adresse 2], [by 1] til en pris på kr. 1.995.000,-
."*

Samme dag har klager på opgørelsen af salgsprovenuet for [adresse 1], [by 1] påført sin underskrift og anført "godkendt".

Disciplinærnævnet har ved opslag i tingbogen konstateret, at ejendommen [adresse 1], [by 1] den 10. december 2018 blev tilskødet klager. Den 5. april 2019 blev ejendommen tilskødet EE. Det følger af boligsiden.dk, at ejendommen senest var udbudt til salg på boligsiden den 20. februar 2019 og blev fjernet fra hjemmesiden igen samme dag.

Disciplinærnævnet har ved opslag i den digitale tinglysning konstateret, at ejendommen [adresse 2], [by 1] den 16. april 2004 blev tilskødet EE og FF. Den 5. april 2019 blev ejendommen tilskødet klager. Det følger af boligsiden.dk, at ejendommen senest var udbudt til salg på boligsiden fra den 15. januar 2019 til den 20. februar 2019. Ved opslag på boliga.dk har Disciplinærnævnet konstateret, at ejendommen senest har været udbudt til salg hos indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 2. maj 2019 sendte indklagede en opgørelse vedr. [adresse 1], [by 1]:

"Efter frigivelse af handelsprovenuet, kan vi nu lave følgende opgørelse af handlen fra vor side:

<i>Modtaget deponering fra køber</i>	<i>kr. 65.000,-</i>
<i>Vor faktura som følger vedhæftet</i>	<i>kr. 26.200,-</i>
<i>Dit tilgodehavende herefter</i>	<i>kr. 38.800,-</i>
<i>Beløbet er overført (...)</i>	
<i>Tak for samarbejdet og tillykke med handlen."</i>	

Af den vedlagte faktura fremgår:

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Mæglersalær for salg af adresse 1	1		20.000,00	20.000,00
006	tingbogsoplysning	1		300,00	300,00
007	ejendomsoplysningsskema	1 stk.		400,00	400,00
008	restgældsoplysninger	1 stk.		400,00	400,00
(Momsfri beløb: 700,00 - Momspligtigt beløb: 20.400,00)				Subtotal :	21.100,00
				25,00% moms :	5.100,00
				Total DKK :	26.200,00

I brev dateret den 1. april 2020 anførte advokat BB følgende til indklagede ejendomsmægler:

"Vedr.: Handel vedr. [adresse 1], [by 1].

Jeg af sælgeren af ovennævnte ejendom, AA, blevet anmodet om at indgive klage over dig til henholdsvis Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Baggrund for klagen er, at du efter min klients opfattelse i forbindelse med salg af ovennævnte ejendom med urette har betinget dig, at min klient skulle betale salær på trods af, at der ikke forud var indgået nogen formidlingsaftale, ligesom du ikke var anmodet om at bistå med salget. Salget blev alene aktuelt, fordi min klient foreslog den ene ejer af ejendommen [adresse 2], [by 1], at hun kunne køb den min klient tilhørende ejendom i tilknytning til salget af [adresse 2]. Sælger var interesseret heri og i konsekvens heraf anmodede min klient mig om at udarbejde købsaftale, og da jeg orienterede dig herom, reagerede du som bekendt meget negativt på dette, idet du samtidigt utvetydigt tilkendegav, at handlen angående ejendommen på [adresse 2] alene ville blive gennemført, hvis du skulle lave papirer i begge handler.

*Min klient accepterede under indtryk af din trussel, at du herefter på trods af, at du allerede repræsenterede køber, også ekspederede hans salg af [adresse 1], da han ikke ville risikere, at hans køb af [adresse 2] blev obstrueret af dig. Min klient har efterfølgende drøftet det passede med flere ejendomsmæglere, der samstemmende har karakteriseret din adfærd som værende i strid med god ejendomsmægler skik og gældende lovgivning.
(...)"*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der mellem klager og indklagede ikke blev indgået en formidlingsaftale. Indklagede har derfor ikke krav på det opkrævede vederlag. Til støtte for klagen henvises til mailkorrespondance af 13. februar 2019 mellem advokat BB og indklagede CC samt skrivelse af 1. og 29. april 2020 fra advokat BB til DD ApS. Indklagede har truet klager til at acceptere, at indklagede repræsenterede begge parter i byttehandlen. Indklagede har via mail af 13. februar 2019 truet klagers advokat med, at han, hvis klager ikke accepterede vederlagskravet, ville sørge for, at den ejendom, klager ville købe, blev solgt til anden side. I samråd med advokaten valgte klager at "spille med", da han ikke ville risikere, at handlen om den ejendom, klager ønskede at købe, faldt til jorden.

Indklagede insisterede på at dobbeltrepræsentere med den deraf følgende risiko for habilitetsproblemer. Indklagede fremsatte trusler for at opnå den rolle. Indklagede har ikke opfordret klager til at søge egen rådgiver, tværtimod - idet indklagede aktivt ved at fremkomme med en trussel har fortrængt klagers egen rådgiver. Klager har alene under indtryk af indklagedes trussel om at obstruere klagers køb accepteret indklagedes dobbeltrepræsentation, herunder underskrevet provenuberegning den 16. februar 2019. Indklagede prioriterede egne økonomiske interesser over forbrugernes.

Indklagede har ikke med klager indgået skriftlig aftale om vederlag. Indtil den 13. februar 2019 gik klager ud fra, at indklagede alene arbejdede på opdrag af sælgeren af den ejendom, klager ønskede at købe. Sælger tilbød på eget initiativ at købe klagers ejendom, hvorefter indklagede af egen drift udarbejdede diverse dokumenter.

Klager blev af sin advokat gjort opmærksom på indklagedes "fejltrin", men har efter råd fra advokaten og under indtryk af indklagedes trussel om obstruktion ladet indklagede "få sin vilje", da klager var interesseret i handlernes gennemførelse.

Indklagede

Indklagede CC har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede har bl.a. anført, at han med nogen forundring har gennemset klagen, som han er uforstående overfor. Handlen er blevet håndteret som den bør. Indklagede gennemførte forhandlingerne, hvor klager, klagers kæreste og sælger var til stede. Her blev alle aftaler lavet, både med køb og salg af begge ejendomme. Indklagede havde på almindelig vis vurderet klagers ejendom, [adresse 1] og lavet salgsopstilling til brug for købers godkendelse. At klager fik sin advokat til at kontakte indklagede for, at advokaten kunne udarbejde papirerne på [adresse 1], var ganske urimeligt. Indklagede havde lavet alt forarbejdet og forhandlingerne. Efter underskriften af købsaftalen var klager tilfreds og underskrev også provenuberegningen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Indklagedes udarbejdelse af begge købsaftaler

Klager har gjort gældende, at indklagede ikke i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom m.v., kunne udarbejde af købsaftalerne for hhv. [adresse 2], [by 1] og [adresse 1], [by 1].

Det følger af lovens § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både køber og sælger. Af lov-
bemærkningerne til § 26, stk. 1, følger bl.a.:

*”Bestemmelsen indebærer ikke, at en ejendomsmægler ikke må medvirke til at afslutte en bin-
dende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer der-
imod, at ejendomsmægleren optræder som rådgiver for køberen, når ejendomsmæglerens op-
drag samtidig er at sælge ejendommen.*

*Hvor to parter, der begge har givet deres ejendom til formidling hos samme mægler, ønsker at
erhverve hinandens ejendomme, må ejendomsmægleren sikre sig, at hver af parterne er orien-
teret om, at ejendomsmægleren repræsenterer hver part som sælger i hvert af salgene.”*

Der eksisterer således ikke et forbud mod, at en ejendomsmægler udarbejder købsaftaler for begge
sælgere. Så længe indklagede ikke derved samtidigt agerer som køberrådgiver. Nævnet finder heref-
ter, at indklagede, isoleret set, ved at have udarbejdet begge købsaftaler, ikke har handlet i strid med
god ejendomsmæglerskik.

Indklagedes mail af 13. februar 2019

Nævnet finder, at indklagede ved sin mail af 13. februar 2019 til klagers advokat har søgt at presse
klager til at lade sig repræsentere af indklagede i forbindelse med salget af klagers egen ejendom ved
at oplyse, at klager ikke ville kunne købe ejendommen, såfremt indklagede ikke udarbejdede købsaf-
tale for klagers ejendom også.

Klager har i sin egenskab af køber af sælgers ejendom ikke retlig interesse i, hvorvidt indklagede over
for sælger har overholdt sine forpligtelser. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er imidlertid
ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral
blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god
ejendomsmæglerskik. Nævnet skal derfor også varetage offentlighedens interesse i at konstaterede
lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Derfor inddrager nævnet også dette forhold i sin pådøm-
melse af sagen.

Indklagede har i sin rolle som repræsentant for sælgeren af [adresse 2], [by 1] groft undladt at varetage
dennes behov og interesser. Indklagede kunne potentielt have forhindret, at sælger af [adresse 2]
kunne opnå et salg af ejendommen. Som ejendomsmægler er indklagede forpligtet til i sin rådgivning
af sælger at anbefale det bedste tilbud, uanset om ejendomsmægleren kunne have en professionel
fordel eller personlig eller økonomisk interesse i sælgers valg af en anden køber.

Indholdet af indklagedes mail af 13. februar 2019 udgør en meget grov tilsidesættelse af de pligter,
som det forventes, at en godkendt ejendomsmægler efterlever. På denne baggrund pålægges indkla-
gede en bøde på 75.000 kr.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmel-
sen 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 virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 75.000 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.

Mikael Sjöberg