

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 640 – 22/13657

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 9. marts 2022 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have informeret klagerne om, at der var andre bud på ejendommen, ved ikke at have informeret klager om, at anden interesseret køber havde trukket sig, og ved at lov om bekendtgørelse af budrunde dermed ikke blev overholdt.

Sagens omstændigheder:

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

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klagerne fik fremvist ejendommen den 29. august 2020 og afgav samme dag et bud på 45.000 kr. under udbudsprisen med forbehold for salg af egen bolig. Sælger afslog budet.

Den 1. september 2020 fremviste indklagede ejendomsmægler ejendommen for en anden interesseret køber. Samme dag afgav denne bud på ejendommen svarende til udbudsprisen, med forbehold for bankens godkendelse.

Den 4. september 2020 afgav klagerne et mundtligt bud på 2.645.000 kr. uden forbehold for klagernes eget salg. Ifølge de indklagede var den anden interesserede køber fortsat interesseret i ejendommen på dette tidspunkt, og de afventede tilbagemelding vedrørende bankens godkendelse.

Ifølge den indklagede ejendomsmægler var han den 5. september 2020 i kontakt med sælger, som ønskede at han orienterede klagerne omkring den anden interesserede køber, for at få oplyst, om de ønskede at fastholde eller ændre deres bud.

Den indklagede ejendomsmægler var herefter i telefonisk kontakt med klagerens køberrådgiver. Under samtalen orienterede han om, at der var en anden interesseret køber, som havde afgivet et bud med forbehold for bankens godkendelse. Ifølge indklagede ejendomsmægler præciserede han under denne telefonsamtale, at der ikke var tale om en budrunde.

Den 7. september 2020 kl. 11.34 sendte den anden interesserede køber en e-mail til indklagede ejendomsmægler, hvoraf følgende fremgik:

”... Vi ser os desværre nødsaget til at trække vores bud på [adresse 1] tilbage...”

Samme dag kl. 11.41 sendte klagerne en e-mail til sin køberrådgiver, hvoraf følgende fremgik:

”... Vores endelige bud på vores drømmehus lyder på: 2753000 kr. plus 10000 kr. udover for de ting vi har aftalt med sælger på listen CC har til sendt...”

Klagerens køberrådgiver videresendte klagerens bud til den indklagede ejendomsmægler den 7. september 2020 kl. 12.32.

Sælger accepterede budet, hvorefter klagerne og sælger underskrev købsaftalen den 9. september 2020.

I starten af 2022 var klagerne i kontakt med den anden interesserede køber omkring salgsforløbet.

Ved e-mail af 6. april 2022 til indklagede ejendomsmægler bekræftede sælger af ejendommen, at de blev informeret om muligheden for budrunde, men at de fravalgte dette.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at de ved at få oplyst, at der var en anden interesseret køber, følte sig presset til at byde en del over udbudsprisen, da de ikke ville miste huset. Klagerne har oplyst, at de efter overtagelse af huset var i kontakt med den anden interesserede køber, de har hertil anført, at den anden køber ikke fik oplyst, at denne skulle komme med sit bedste bud, og at denne trak sit bud, da denne ikke kunne godkendes i banken.

Klager har anført, at de har overbudt sig selv, og at den indklagede ejendomsmægler har udnyttet situationen ved, at der var en anden interesseret køber. Det er helt fair at oplyse om et andet bud, såfremt der reelt har været en anden kunde, som rent faktisk havde til hensigt at byde, men det var der ikke i forbindelse med dette salg. Da den indklagede ejendomsmægler modtog klagerens sidste bud, var han informeret om, at de andre ikke kunne byde, da banken ikke godkendte købet.

Klagerne har endvidere anført, at det er dybt uetisk ikke at orientere dem om, at der ikke var andre der ville afgive et bud på ejendommen. Havde den indklagede ejendomsmægler oplyst herom, havde de aldrig budt mere end udbudsprisen.

Klagerne har slutteligt anført, at den indklagede ejendomsmægler valgte at snyde dem, da han anvendte formuleringen ”*i skal nu som de andre interesseret komme med jeres bedste bud på ejendommen*”. Klagerne har hertil anført, at den indklagede ejendomsmægler anvendte førnævnte formulering for at undgå brug af lovgivningen og reglerne for budrunde. Klagerne havde som almindelige købere ikke chance for at vide dette på forhånd.

Den indklagede ejendomsmægler gav klagerne og deres køberrådgiver indtryk af, at den anden interesserede køber var godkendt af banken, og at begge parter skulle afgive deres bedste bud, hvorefter sælger skulle vælge mellem disse bud.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at der i forbindelse med handlen af [adresse 1], ikke har været afholdt en budrunde under budbekendtgørelsen. Den indklagede ejendomsmægler har hertil anført, at han orienterede sælger om muligheden derfor, men at sælger fravalgte dette. Den indklagede ejendomsmægler har aldrig nævnet ordet ”budrunde” over for klagerne eller deres køberrådgiver, ligesom der ikke har været fastsat en frist for afgivelse af bud.

De indklagede har anført, at de har handlet loyalt og har informeret klagerne og klagernes køberrådgiver om, at der var en anden køber, som var interesseret i ejendommen, at disse havde budt på ejendommen, men manglede godkendelse fra banken. Den indklagede ejendomsmægler oplyste ikke klagerne om størrelsen af den anden interesserede købers bud.

Efter dialog med sælger og på sælgers opfordring kontaktede den indklagede ejendomsmægler klageres køberrådgiver telefonisk. Den indklagede ejendomsmægler har anført, at han ved denne samtale orienterede om, at der var modtaget bud fra anden interesseret køber, og at der ikke var tale om en budrunde. Han har hertil anført, at denne samtale fandt sted, før den anden interesserede køber trak sit bud tilbage.

De indklagede har anført, at den anden interesserede køber havde afgivet et bud, hvilket understøttes af formuleringen ”**bud** på [adresse 1] tilbage” i e-mail af 7. september 2020.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han ikke i en situation som den foreliggende er forpligtet til at kontakte klagerne og oplyse om, at den anden interesserede køber en time tidligere havde trukket sit bud tilbage. Klagerne var informeret om, at den anden interesserede købers bud var betinget af godkendelse i banken. Klagerne var derfor velvidende om, at det ikke var sikkert, at den anden interesserede køber kunne købe ejendommen.

Den indklagede ejendomsmægler har slutteligt anført, at han ikke oplyste klagerne om, at de skulle komme med et nyt bud, men at han informerede om interessen for ejendommen, hvorefter klagerne fremkom med et nyt bud på ejendommen.

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.

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.

Det står en sælger frit at vælge, hvorvidt reglerne for licitation skal anvendes på det pågældende boligsalg. Nævnet lægger i henhold til sælgers e-mail af 6. april 2022 til grund, at ejendommen i nærværende sag ikke har været udbudt i licitation. Nævnet lægger ud fra sagens oplysninger endvidere til grund, at den anden interesserede køber var fremkommet med et bud på ejendommen, som denne senere frafaldt.

Ejendomsmægleren skal, jf. lov om formidling af fast ejendom § 24, stk. 2, først og fremmest varetage sælgerens behov og interesser. Nævnet finder det godtgjort, at indklagedes besked til klagerne om, at der var modtaget et andet bud på ejendommen, og om, hvorvidt klagerne fastholdt eller ønskede at ændre sit bud, var for at varetage sælgerens interesse, idet sælger havde en anden interesseret køber, som havde afgivet et bud.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 19, 1. pkt., skal en ejendomsmægler straks orientere sælger om ethvert købstilbud. Nævnet finder det godtgjort, at indklagede har handlet i overensstemmelse hermed ved at forelægge klagers bud af 7. september 2020 for sælger. Nævnet finder ikke, at indklagede ejendomsmægler i det konkrete tilfælde havde pligt til at orientere klager om, at buddet fra anden interesseret køber var trukket tilbage, herunder var indklagede ikke forpligtet til at spørge klager om, hvorvidt de ønskede at ændre deres bud. Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på den korte tid mellem, at den anden interesserede køber trak sit bud tilbage, og klager fremsatte det bud, som sælger accepterede.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler ikke har overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25 samt god ejendomsmæglerskik, og da der ikke er yderligere at kritisere indklagede for, frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Der er ligeledes klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det, at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. Det ses ikke at være tilfældet her. På den baggrund finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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