

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 380 – 2016-10610 – 17/00129

A & B

mod

Ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. september 2016 har A & B indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregive købstilbud til sælger, at have givet urigtige oplysninger til sælger vedr. bud, ved at være inhabil i sagen samt tilbageholde relevante oplysninger fra sælger om, hvem køber er.

Sagens omstændigheder:

Den 27. juni 2016 indgik indklagede og sælger formidlingsaftale om salg af ejendommen, beliggende [adresse], [by]. Udbudsprisen var kr. 2.500.000.

Den 2. juli 2016 blev indklagede kontaktet af køber, som forinden havde været i kontakt med sælger. Køber ønskede en fremvisning af ejendommen. Den ene af køberne var ansat i en anden [ejendomsmæglerforretning i samme kæde].

Den 8. juli 2016 fik køber en fremvisning af ejendommen, hvor køber gav udtryk for, at de ønskede at købe ejendommen til kr. 2.500.000. Indklagede oplyste, at der var planlagt åbent hus åbent hus onsdag den 20. juli 2016.

Den 13. juli 2016 fremkom køber med et købstilbud på kr. 2.525.000, såfremt sælger ville tilbageholde frigivelsen af boligen på internettet med 14 dage.

Den 15. juli 2016 blev ejendommen frigivet på internettet.

Senere samme dag kontaktede klagerne indklagede, da de var interesserede i at købe ejendommen, og at de ønskede en købsaftale. Indklagede oplyste, at han vil vende tilbage til klagerne søndag den 17. juli 2016.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. juli 2016 henvendte klagerne sig igen til indklagede i indklagedes ejendomsmæglerforretning og bad om en købsaftale. Indklagede oplyste, at der var åbent hus onsdag den 20. juli 2016, og at indklagede forventede, at sælger ville fastholde dette.

Den 18. juli 2016 skrev klagerne en e-mail til indklagede, og gjorde opmærksom på, at de fortsat var meget interesserede i ejendommen.

Den 20. juli 2016 var der åbent hus på ejendommen, hvor der mødte mange op, herunder klagerens datter, da klagerne selv var forhindret.

Under åbent hus meddeltes det, at alle, der var interesserede, skulle fremkomme med et bud senest den 21. juli 2016 kl. 12.00.

Klagerne bød kr. 2.719.000 – tilbuddet blev afgivet uden forbehold. Tilbuddet tilgik sælger.

Den 21. juli 2016 bekræftede sælger overfor indklagede, at de ønsker et hurtigt salg, men ikke ønskede en egentlig budrunde.

Indklagede modtog en del bud, som alle blev drøftet med sælger, hvorefter sælger valgte et bud. Klagerne blev meddelt, at boligen var solgt til anden side.

Den 10. september 2016 opdagede klagerne, at ejendommen var solgt til en pris der var kr. 69.000 under deres bud. Klagerne kontaktede derfor sælger og derefter indklagede for at få en forklaring.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne mener, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet;

- 1) Deres købstilbud af den 15. juli 2016 blev aldrig videregivet til sælger.
- 2) Der er den 21. juli 2016 afgivet forkerte oplysninger til sælger omkring klagerens bud.
- 3) Indklagede er inhabil i sagen, da han kendte køber som er ejendomsmægler i en [ejendomsmæglerforretning i samme kæde], 3 km fra indklagedes butik.
- 4) Indklagede har tilbageholdt oplysninger om køber og hvor han arbejdede.

Klagerne har haft talt med sælger af ejendommen, som er medunderskrivere på klagen og indestår for klagerens oplysninger.

Sælger oplyste overfor klagerne, at indklagede ikke oplyste dem om klagerens bud på kr. 2.500.000 afgivet den 15. juli 2016.

Den 21. juli 2016 bød klagerne kr. 2.719.000 uden forbehold. Klagerne havde ikke påtænkt sig at tage forbehold for jordprøve.

Sælger fik oplyst fra indklagede, at klagerne havde taget en masse forbehold, som ville tage 3-4 måneder at få opfyldt, hvorimod det næsthøjeste bud var uden forbehold.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

På denne baggrund valgte sælger det næsthøjeste bud. Sælger føler efterfølgende, at de traf en beslutning på et forkert grundlag.

Klagerne mener, at køber også må have taget forbehold for jordprøve, idet forbeholdet fremgik af købsaftalen, men efterfølgende blev slettet, idet sælger ikke ville acceptere det.

Klagerne er forundrede over, at man aldrig spurgte dem, om de ville frafalde betingelsen om jordprøve, og de føler, at de er blevet urimeligt behandlet, og at køber er blevet forfordelt.

Indklagede har ikke varetaget sælgers interesser ved ikke at tjekke det højeste bud for forbehold. Sælger kunne reelt have modtaget kr. 69.000 mere for deres ejendom. Sælger er enig i, at de er blevet snydt for kr. 69.000.

Det er i klagernes overbevisning, at indklagede er inhabil i sagen, da både indklagede og denne ene køber er ejendomsmæglere i [samme ejendomsmæglerkæde]. De to forretninger ligger kun 3 km fra hinanden, hvorfor det må stå klart, at de to kender hinanden.

Hele handlens forløb tyder da også på, at indklagede ville sikre sig, at det var køber, som fik ejendommen og dette til en lavere pris end markedsprisen.

Dette understreges også af, at boligen den 28. januar 2017 var revet ned, hvilket er bevis for, at købers intentioner reelt var at bygge en ny bolig og ikke at tilføje en 1. sal, som ellers blev anført af indklagede.

Derudover har indklagede overfor sælger holdt det hemmeligt, at køber var ansat i [...], og fortalt sælger, at de under ingen omstændigheder måtte kontakte køber.

Indklagede:

Indklagede oplyser, at det er korrekt, at han ikke videregav klagernes første bud, idet han allerede havde modtaget et bud på prisen, som var blevet afvist af sælger. Da intet havde forandret sig, afviste indklagede også buddet fra klagerne og henviste til, at der ville blive taget stilling efter åbent hus den 20. juli 2016.

Da sælger havde fundet en ejendom, som de ønskede at erhverve, ønskede de et hurtigt salg med færrest mulige forbehold.

Ved gennemgangen af de indkomne bud den 21. juli 2016 blev sælger orienteret om, at såfremt grunden skulle sælges som byggegrund, ville en køber have 20 dages frist til at undersøge, om ejendommen skulle piloteres eller ekstrarunderes, idet det er en del af standardbetingelserne.

Sælger valgte på denne baggrund at sælge til det næsthøjeste bud, da køber ikke ville benytte grunden som byggegrund, men ønskede at tilbygge en 1. sal, hvorfor tilbudet var uden forbehold.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede mener ikke, at han har givet urigtige oplysninger. Det er korrekt, at klagerne indgav et bud uden forbehold, men dette var ikke ensbetydende med, at de ligeledes ville frafalde et standardvilkår. Det var tillige tvivlsomt, om klagerne ville have opnået finansiering, såfremt de havde fraveget forbeholdet om jordprøve.

En fravigelse af standardbetingelsen er hypotetisk og ville under alle omstændigheder have tilføjet en usikkerhed til handlen, som ikke var i sælgers interesse.

Den omstændighed at forbeholdet om jordprøve fremgik af købsaftalen med køber, var en forglemmelse fra indklagedes side, da han glemte at slette dette afsnit.

Indklagede bemærker, at køber positivt havde oplyst, at de agtede at bygge en 1. sal på ejendommen, hvorfor køber ikke havde behov for forbeholdet om jordprøven.

Det forhold at køber efterfølgende har valgt at rive ejendommen ned, kan indklagede ikke holdes ansvarlig for.

Indklagede afviser, at skulle have oplyst sælger om, at det ville tage 3-4 måneder eller senere 30 dage at få afklaret jordbundsforholdene. Standardbetingelserne giver 20 dage – ikke hverdage.

Habilitetsreglerne gælder for nærtstående familie eller ansatte i samme forretning. Indklagede kender ikke køber privat, men har nok mødt ham til møder mv. Der er 1300 ansatte i (...), og indklagede betragter køber som en konkurrent.

Indklagede oplyser endvidere, at han den 21. juli 2016 sad på sælgers terrasse da køber ringede til sælger. Det fremgik af samtalen, at sælger var ganske klar over hvor køber arbejdede. Sælger så gerne, at det blev køber som erhvervede ejendommen.

Indklagede indskærpede overfor køber, at han ikke skulle tage direkte henvendelse til sælger, da indklagede var sælger repræsentant.

Indklagede afviser at skulle have interesse i, at køber fik ejendommen til under markedspris, da indklagede har lavet en formidlingsaftale, hvori det fremgik, at han fik 20 % af, hvad ejendommen kunne sælges til over udbudspris.

Indklagede har under fremmøde for nævnet blandt andet forklaret, at han forelagde klagers bud på kr. 2.719.000 for sælger sammen med de øvrige indkomne bud. Han undersøgte ikke, om klagerne ønskede at tage forbehold for udarbejdelse af jordbrugsundersøgelser på ejendommen, eller om klagerne ønskede at fravige denne standardbetingelse. Indklager har forklaret, at han gik ud fra, at klagerne ønskede at gøre brug af standardbetingelsen, og at han meddelte sælger dette. Da sælger ønskede en hurtig handel, anbefalede han sælger at tage mod det næsthøjeste bud på kr. 2.650.000.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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 sælger.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2, skal ejendomsmægler rådgive sælger og varetage sælgers behov og interesser, ligesom ejendomsmægler, jf. § 25, skal give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det følger af formidlingsbekendtgørelsen § 19, at ejendomsmægleren straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Indklagede har indrømmet, at det er korrekt, at han ikke fremlagde klagers første bud, som var enslydende med udbudsprisen, idet sælger kort tid forinden havde afvist et tilsvarende bud på udbudsprisen.

Dette er i strid med formidlingsbekendtgørelsen § 19, idet ethvert købstilbud skal forelægges sælger.

Indklagede fremlagde alle indkomne bud af den 21. juli 2016 for sælger, som valgte at sælge til det næsthøjeste bud, da dette bud ikke indeholdt forbehold for jordbundsundersøgelser.

Klagernes bud var uden forbehold, men indklagede formodede, at de ikke ville frafalde standardvilkåret om 20 dage til at foretage jordbundsundersøgelser. Det blev imidlertid ikke undersøgt, om klagernes bud reelt indeholdt dette forbehold, eller om de ville frafalde det.

Da klagernes bud var kr. 69.000,00 højere end det næsthøjeste bud, burde indklagede, for at varetage sælgers interesser, have undersøgt, hvorvidt klagernes bud faktisk indeholdt en fravigelse af standardbetingelsen.

Indklagede har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det forhold at køber efterfølgende valgte at bygge ny bolig på grunden, er indklagede ikke ansvarlig for.

Det er ikke bevist, at indklagede og køber kender hinanden privat. Det forhold at begge arbejder i [en ejendomsmæglerforretning i samme kæde], medfører ikke, inhabilitet hos indklagede.

Der er heller ikke forhold, som tyder på, at indklagede har haft en økonomisk interesse i, at køber erhvervede ejendommen.

Det findes heller ikke bevist, at indklagede tilbageholdt oplysninger for sælger omkring købers identitet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

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, gøres opmærksom på, at afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mette Søgaard Vammen
Næstformand