

Den 30. januar 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 462 – 18/03892

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digitalt brev af 28. juni 2018 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke straks at have videregivet et købstilbud på ejendommen, samt ved ikke at have rådgivet tilstrækkeligt om klagers handlemuligheder.

Sagens omstændigheder:

Den 21. april 2017 indgik boet efter CC formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende [adresse 2] [by 2] med ejendomsformidlingsvirksomheden DD. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen af ejendommen.

Klager er arving efter CC og underskriver af formidlingsaftalen.

Af formidlingsaftalen fremgik, at ejendommen var vurderet til 3.395.000 kr. og at dette også var udbudsprisen.

Den 14. august 2017 blev udbudsprisen sænket til 3.195.000 kr.

Ejendommen blev bl.a. annonceret på DDs hjemmeside. Af hjemmesiden fremgik konceptet ”klik-en-pris”, hvor interesserede mulige købere havde mulighed for at fremsende et pristilbud på ejendommen.

Den 20. februar 2018 underskrev de senere købere af ejendommen købsaftale med tilbud om at erhverve ejendommen for 2.725.000 kr. med overtagelse den 1. april 2018. Købsaftalen blev samme dag sendt til boets advokat EE.

Om aftenen den 20. februar 2018 indkom et ”klik-en-pris”-tilbud på 2.850.000 kr.

Den 21. februar 2018 underskrev boets advokat købsaftalen og fremsendte den efterfølgende til en sagsbehandler hos DD, som videresendte aftalen til køber og købers rådgiver.

Den 9. marts 2018 henvendte klager sig via e-mail til indklagede:

”Omkring d. 20. februar var der endnu en (i alt den tredje), der havde klikket en pris. Af ren nysgerrighed kunne jeg da godt tænke mig at vide, hvad budet var?”

Indklagede svarede samme aften:

*”Kunden klikker 19.31 om aftenen og klikker 2.850.000,- vi når desværre at få svar fra jer før det lykkes os at træffe kunden. Men vi har talt med ham senere på dagen d. 21/2 og han har ikke set boligen, så han ville gerne se den først.
Lidt trøls at han klikker lige ved deadline, men det er svært at gøre en masse ved, når han heller ikke har set boligen.”*

Herefter og frem til den 27. marts 2018 havde klager og indklagede ejendomsmægler en længere mailkorrespondance vedr. ”klik-en-pris”-tilbuddet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Ejerlejligheden blev sat til salg hos DD i april 2017 med indklagede som ansvarlig ejendomsmægler. Ejendommen fremgik bl.a. af DDs hjemmeside, hvor konceptet ”klik-en-pris” benyttes. Konceptet går ud på, at potentielle købere, som måtte være interesseret i ejendommen, kan afgive et uforpligtende bud, hvorefter de vil blive kontaktet. Som sælger har man mulighed for, via sælgerhjemmesiden FF, at se at der er indkommet et bud men ikke størrelsen heraf.

Den 20. februar 2018 var der fremvisning af ejendommen og samme dag underskrev de senere købere en købsaftale med bud om at overtage ejendommen for 2.725.000 kr. Udbudsprisen var på det tidspunkt 2.995.000 kr., sat ned fra oprindelig udbudspris på 3.395.000 kr. Købernes bud blev sendt til klager og øvrige arvinger. Tilbuddet blev accepteret og boets advokat blev instrueret i at underskrive købsaftalen. Købsaftalen blev sendt til indklagede den 21. februar 2018 om morgenen. Samme dag blev købsaftalen sendt til køberne og dennes rådgiver hvorefter handlen blev afsluttet.

Tvisten mellem klager og indklagede ejendomsmægler opstod, da det blev klart, at der den 20. februar 2018 var indkommet et tilbud fra ”klik-en-pris” på indklagedes hjemmeside, hvor budgiveren havde budt 2.850.000 kr. Indklagede valgte at præsentere den underskrevne købsaftale for køberne uden at orientere om, at der var indkommet et nyt bud på ejendommen.

Det er en ejendomsmæglers ansvar at videregive alle oplysninger, der er relevante for salget. Herunder hører, om der er indkommet et bud på ejendommen. Boet og arvinger burde have været informeret om budet, inden indklagede sendte købsaftalen til køberne. Det burde have været boet og boets arvingers beslutning, om købsaftalen skulle fastholdes eller om "klik-en-pris"-buddet skulle undersøges nærmere. Men indklagede informerede aldrig om tilbuddet og valgte at afslutte handlen.

Klager anerkender, at den nye budgiver måske slet ikke ville være interesseret, når det kom til stykket. Ikke desto mindre burde indklagede have oplyst om "klik-en-pris"-buddet, inden at købsaftalen blev fremsendt til køberne. Oplysninger om budet og dets størrelse kunne have været brugt i en dialog med køber, og derved måske have opnået en bedre pris.

At "klik-en-pris" er uforpligtende, skal ikke fratage sælger muligheden for at forsøge at gå videre med budet. Det var ikke indklagedes beslutning at afgøre, hvad der var det bedste at gøre for boet og boets arvinger.

På klagers forespørgsel om, hvorfor indklagede ikke oplyste om "klik-en-pris"-buddet, har indklagede bl.a. svaret, at der er tale om et uforpligtende bud, at det er indklagedes politik at iværksætte en fortrydelsesfrist hurtigst muligt, og at køberne havde presset på for, at aftalen skulle accepteres.

At køberne har presset på for en accept bør ikke have haft en betydning, da ejendomsmægleren skal være "sælgers mand". Oplysningen om at køber også skulle være interesseret i en anden bolig er ny for klager, og for sagen irrelevant. Køber så lejligheden og underskrev aftalen samme dag.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at det var i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at købsaftalen, som var modtaget med sælgers underskrift, blev sendt til køber og købers rådgivers orientering om morgenen den 21. februar 2018.

Købsaftalen underskrives d. 20. februar 2018 af køber og sendes straks til boets underskrift efter dialog med arvingerne på sagen, der foreløbigt havde accepteret pris og overtagelse. Advokaten for boet underskriver købsaftalen om morgenen d. 21. februar 2018, og indklagede modtager aftalen klokken 08.35, som sendes direkte til en sagsbehandler. Hun sender den herefter videre til køber og købers rådgiver. Indklagede mener sig forpligtet til at ekspedere en købsaftale hurtigst muligt.

Det bemærkes, at boligen havde været til salg i 299 dage, og det var derfor i sælgers/boets interesse, at få lukket handlen, således at boet kunne afsluttes, hvilket efter indklagedes oplysninger, indgik i boets beslutning om, at acceptere det foreliggende købstilbud.

Køberne ønskede tillige en hurtig afklaring, da de havde kig på en anden bolig, de var interesserede i, hvis deres købstilbud på [adresse 2] ikke blev accepteret, hvilket klager blev informeret om som en del af forhandlingerne med køber.

Den 20. februar 2018 kl. 19.31 (efter butikkens lukketid) er der en kunde, som klikker en pris. Kunden havde ingen historik ved DD og har ikke set ejendommen før, da kunden "klikker" et bud på 2.850.000 kr. Sagsbehandleren, der sender købsaftalen videre, står ikke for salgsmæssige opgaver og ser ikke "klik-en-pris".

Om "klik-en-pris" fremgik det af DDs hjemmeside:

"Klik-en-pris

Byd på en bolig - helt uforpligtende

Klik-en-pris gør det nemmere for køber og sælger at mødes. Boligen er som altid vurderet af home, og med klik-en-pris kan du vise din interesse ved at skrive den pris, du ønsker at give.

Det er ikke et bindende tilbud om køb at byde på en bolig via klik-en-pris, ligesom sælger heller ikke er forpligtet til at acceptere prisen."

Her oplyses det specifikt, at det er helt uforpligtende, samt at det ikke er et bindende bud og vi derfor ikke kan gå ud fra, at køberen har været klar til at skrive under eller kunne eller ville købe boligen til den 'klikkede' pris.

Det er korrekt, som det anføres af klager, at sælgere via sælgerhjemmesiden FF kan se, når der er foretaget et "klik-en-pris"-tilbud.

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.

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

Efter § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud. "Straks" forstås efter nævnets praksis, som at orienteringen skal ske umiddelbart efter købstilbuddet er modtaget.

Som sagen er oplyst, lægges det til grund, at sælger via sælgerhjemmesiden "FF" har haft mulighed for at se, at der er indkommet et "klik-en-pris"-tilbud men ikke størrelsen på tilbuddet. Først da klager henvender sig til indklagede den 9. marts 2018, bliver klager orienteret om størrelsen af købstilbuddet.

Som følge heraf er § 19, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen tilsidesat. At der er tale om et uforpligtende købstilbud kan ikke ændre herpå, idet det følger af bestemmelsen, at sælger skal orienteres om "ethvert" købstilbud.

Af de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2. i lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår det bl.a. at: "(...) Forslaget er et led i at klargøre ejendomsmæglerens rolle over for forbrugeren og skal således særligt tydeliggøre, at ejendomsmægleren er sælgers mand." Ejendomsmægleren er

således sælgers rådgiver og ejendomsmægleren skal således drage omsorg for sælgers behov og interesser.

Det fremgår af sagen, at den underskrevne købsaftale blev fremsendt til køber og købers rådgivers orientering om morgenen den 21. februar 2018, uden at klager var blevet orienteret om det indkomne ”klik-en-pris”-købstilbud.

Det er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at en underskrevet købsaftale hurtigst muligt ekspederes. Indklagede burde imidlertid, i den givne situation, have afventet med at orientere køber om accepten.

Indklagede burde straks jf. § 19, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen have orienteret boet og arvingerne om, at der var indkommet et nyt købstilbud – uanset om dette var uforpligtende. I samme ombæring burde indklagede, i overensstemmelse med rådgivningspligten jf. lovens § 24, stk. 2, have rådgivet klager om, hvilke mulige konsekvenser, der kunne følge af enten at kundgøre accepten af købers købstilbud eller afvente og undersøge det indkomne købstilbud fra ”klik-en-pris”.

Det er ejendomsmæglerens opgave at rådgive sælger således, at sælger kan træffe en oplyst beslutning og være bekendt med de risici, som er forbundet med denne beslutning. Det er ikke ejendomsmæglerens opgave, på vegne af sælger at beslutte, hvilken handel, der er bedst. At køberne ønskede en hurtig afklaring af, hvorvidt deres tilbud kunne accepteres, er ikke relevant, idet ejendomsmægleren er sælgers rådgiver.

Indklagede ejendomsmægler BB har således ikke i tilstrækkelig grad opfyldt sin vejledningspligt overfor boet og boets arvinger, hvorfor lovens § 24, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Det forhold, at accepten af købsaftalen med køberne blev fremsendt til en sagsbehandler som ikke kendte til ”klik-en-pris”-tilbuddet kan ikke ændre herpå. Det er den ansvarlige ejendomsmægler, som har et særligt ansvar for formidlingsopdraget hele vejen igennem alle dets led. Dette gælder også, hvis den ansvarlige ejendomsmægler har overladt opgaver i forbindelse med formidlingen til en medhjælper jf. § 28, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Som følge af de ovenstående konstaterede tilsidesættelser tildeles indklagede ejendomsmægler, BB, en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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 afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg