

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 619 – 21/12739

AA og BB

Mod

Ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 5. november 2021 har AA og BB 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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet korrekte oplysninger om klagernes bud for ejendommen og vilkårene herfor.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...) havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] til salg.

Klagerne fik af indklagede ejendomsmægler fremvist ejendommen lørdag den 17. oktober 2021 for anden gang, og klagerne oplyste efter fremvisningen, at de ønskede at afgive et bud.

Indklagede ringede til klagerne den 22. oktober 2021 og rykkede for buddet. Klagerne oplyste, at de overvejede at byde 2.100.000 kr., men at de overvejede et lavere bud, idet den private boring, der fandtes på ejendommen, skulle laves om til offentlig tilslutning.

Klagerne ringede herefter til indklagede den 23. oktober 2021 og oplyste, at de ville byde 2.200.000 kr. for ejendommen.

Den 26. oktober 2021 ringede indklagede og oplyste klagerne om, at sælger havde solgt til anden side.

Den 2. november 2021 havde parterne en telefonsamtale, hvor indklagede fortalte, at købsaftalen var underskrevet, og at købsprisen lå under klagernes bud.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de oplysninger, som indklagede ejendomsmægler gav sælger om deres bud på ejendommen samt vilkårene herfor, ikke har været korrekte. Klagerne har tillige oplyst, at de ikke har mailkorrespondance eller lignende, der dokumenterer det præcise indhold af deres bud på ejendommen.

Klagerne oplyste ved budafgivelsen den 23. oktober 2021 den indklagede ejendomsmægler om, at deres bud var 2.200.000 kr., og at de selv ville afholde udgiften til tilslutning til det lokale vandværk. Da indklagede ejendomsmægler spurgte ind til overtagelsesdatoen, oplyste klagerne, at det var op til sælger at beslutte, men at klagerne havde et ønske om at blive gift, inden de skrev under på købsaftalen.

Klagerne har, efter de blev bekendt med, at sælger havde solgt ejendommen til anden side, været i kontakt med sælger. Ifølge klagerne har sælger oplyst, at indklagede ejendomsmægler fortalte ham, at der med buddet på 2.200.000 kr. fulgte to krav, nemlig at tilslutning til offentlig vand skulle ske for sælgers regning, og at klagerne først kunne underskrive købsaftalen i løbet af december måned. Klagerne har anført, at dette ikke stemmer overens med det, som de oplyste indklagede om i telefonsamtalen den 23. oktober 2021, og at indklagede dermed har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet korrekte oplysninger om klageres bud for ejendommen og vilkårene herfor.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at klagerne den 1. oktober 2021 bestilte salgsmateriale for ejendommen, og at klagerne herefter fik fremvist ejendommen den 6. oktober 2021 og igen den 16. oktober 2021. Indklagede har oplyst, at han ved første fremvisning oplyste klagerne om, at der var andre interesserede købere til ejendommen.

Indklagede har oplyst, at sælger af ejendommen den 21. oktober 2021 modtog et skriftligt tilbud på ejendommen fra en anden interesseret køber uden forbehold, ud over det sædvanlige advokat- og bankforbehold. Herefter tog indklagede kontakt til klagerne den 22. oktober 2021 for at høre, om de var klar til at afgive et bud på ejendommen. Dagen efter, den 23. oktober 2021, afgav klagerne et bud på 2.200.000 kr., og herudover oplyste klagerne, at såfremt vandet fra ejendommens boring ikke levede op til Sundhedsstyrelsens bestemmelser herfor, skulle der ske en regulering af købesummen, og ellers skulle sælge betale for tilslutning til offentlig vand. Klagerne oplyste også, at de først ville underskrive købsaftalen, når de havde fået udarbejdet et testamente eller var blevet viet.

Indklagede har anført, at begge bud fra de interesserede købere herefter blev forelagt sælger, som den 26. oktober 2021 valgte at underskrive buddet fra den anden køber, hvis bud var marginalt under klageres bud, men som var uden forbehold. Herefter orienterede indklagede klagerne om, at sælger havde valgt at sælge til anden side, idet sælger ønskede at lukke handlen nu, frem for at afvente, at klagerne var parate til at underskrive købsaftalen.

Indklagede har samlet set bestridt, at han ikke har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har anført, at han har videregivet korrekte oplysninger fra klagerne om deres

bud på ejendommen samt vilkårene herfor, og at han har varetaget sælgers interesse og sikret denne en handel.

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.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om indholdet af det bud, som klagerne fremkom med over for indklagede i telefonsamtalen den 23. oktober 2021, herunder særligt hvorvidt klagerne i forbindelse med budet på 2.200.000 kr. ligeledes fremsatte to krav for handlens gennemførelse i forhold til 1) potentielle udgifter til tilslutning til offentlig vand samt 2) tidspunkt for underskrift af købsaftalen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til klagepunktet.

Nævnet bemærker, at det ikke kan bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side, idet det alene er sælger der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Der er derfor ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ejendomsmægler skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes den indklagede ejendomsmægler.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, 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