

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 721 – 23/08429

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. juli 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 andre interesserede købere om klagers bud, ved at have informeret klager om, at de havde fået ejendommen til deres bud, og ved at lov om bekendtgørelse af budrunde dermed ikke blev overholdt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Klager fik fremvist ejendommen henholdsvis den 21. maj 2023 og 16. juni 2023, men uden at være interesseret i at afgive bud på ejendommen.

Den 30. juni 2023 blev klager kontaktet af en anden medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden. Klager blev orienteret om, at en mulig køber havde udvist interesse for ejendommen, og at denne mulige køber måske ville byde på ejendommen.

Klager tilkendegav, at han ønskede at blive kontaktet, såfremt den mulige køber afgav et bud på ejendommen.

Den 3. juli 2023 kontaktede indklagede ejendomsmægler klager og oplyste klager om interessen for ejendommen, ligesom indklagede ejendomsmægler forespurgte klager om, hvorvidt klager ønskede at afgive bud på ejendommen.

Klager afgav herefter et mundtligt bud på 1.450.000 kr., svarende til 45.000 kr. under udbudsprisen på 1.495.000 kr.

Ifølge klager oplyste indklagede herefter, at klager havde fået ejendommen til sit bud.

Klager har om buddet anført, at

”Vi beslutter at det vil vi, og derfor ringer min kone, DD, til BB og byder kr. 1.450.000 for ejendommen, inklusive tørretumbler og vaskemaskine samt en robot plæneklipper. Senere på dagen ringer BB tilbage og siger ”at vi har fået huset til vort bud, og at vi vandt med en smule foran det andet bud””.

Ifølge klager angav han ligeledes i forbindelse med afgivelse af buddet, at buddet var inkl. udvalgt løsøre; en vaskemaskine, tørretumbler og robotplæneklipper.

Indklagede ejendomsmægler har til sagen oplyst, at sælger af ejendommen herefter bad indklagede om at udarbejde en købsaftale til klager til den budte pris på 1.450.000 kr. Ifølge indklagede ejendomsmægler anmodede han herefter klager om oplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftalen. Ifølge indklagede blev klager den 3. juli 2023 informeret om, at klagers bud var højere end buddet fra den anden mulige køber, samt at der ikke var endelig aftale om eventuelt medfølgende løsøre.

Den 6. juli 2023 accepterede sælger af ejendommen, at løsøre i form af vaskemaskine og tørretumbler medfulgte, ligesom sælger accepterede klagers ønske til overtagelsesdato.

Herefter fremsendte indklagede købsaftale til underskrift hos klager.

Ifølge indklagede modtog han herefter den 6. juli 2023 modtog et mundtligt bud på ejendommen, som denne gang var til udbudsprisen.

Indklagede videregav buddet til sælger og oplyste samme aften klager om, at sælger ville overveje situationen.

I forbindelse med orientering af klager, tilkendegav klager, at han ville kontakte indklagede dagen efter. Hertil svarede indklagede, at

”det kan være for sent i morgen. Sælgerne er kommet under pres fra de andre købere. Ring gerne når du kan”.

Ifølge indklagede oplyste han herefter klager om, at ejendommen tilhørte et dødsbo bestående af en søskendeflok, der havde behov for at drøfte forholdet forinden afgivelse af endeligt svar til indklagede.

Der er mellem klager og indklagede uenighed om, hvorvidt der har været tale om en budrunde. Klager har til sagen oplyst, at indklagede, i forbindelse med oplysning om buddet til udbudsprisen, spurgte klager om, hvorvidt klager ønskede at deltage i en ny budrunde.

Dette ønskede klager ikke, da klager var af den opfattelse, at han havde fået huset til den budte pris på 1.450.000 kr.

Den 7. juli 2023 kontaktede klager sælger af ejendommen direkte, hvorefter sælger bad indklagede om at udarbejde købsaftale til den anden køber, som ville give udbudsprisen.

Denne købsaftale blev afsendt og underskrevet af parterne samme dag, og ejendommen blev således solgt til den anden køber.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at han blev kontaktet af indklagede den 3. juli 2023, hvor indklagede ejendomsmægler oplyste, at der var kommet bud fra anden side, og indklagede spurgte derfor klager, om klager ønskede at afgive bud.

Klager har oplyst, at hans hustru herefter ringede til indklagede ejendomsmægler og bød 1.450.000 kr. for ejendommen inklusive tørretumbler, vaskemaskine og robotplæneklipper. Da indklagede ejendomsmægler efterfølgende samme dag i en SMS-besked til klager oplyste, at klager havde fået ejendommen til buddet, idet han havde budt lidt mere, end den anden interesserede køber, har klager gjort gældende, at denne form for budgivning må opfattes som en budrunde.

Klager har anført, at indklagede den 5. juli 2023 kontaktede klager for at høre, om sælger måtte beholde hvidevarerne, hvilket klager afviste, da det var med i aftalen.

Klager har endvidere anført, at klager den 6. juli 2023 modtog købsaftalen, og at klager havde intention om at gennemgå denne fredag den 7. juli 2023, hvilket han meddelte indklagede.

Klager har anført, at han ringede til indklagede og om samtalen oplyste klager, at indklagede var vag og svævende i sin snak, da klager hævdede at have købt huset.

Klager har anført, at indklagede oplyste at den anden køber ville have en ny budrunde og at indklagede forespurgte, om klager var interesseret heri. Dette afviste klager under henvisning til klagers opfattelse af, allerede at have købt ejendommen.

Klager har anført, at der ikke kan være flere budrunder, og at klager finder indklagedes behandling stærk uprofessionel og ”direkte ulovlig”.

Klager har anført, at klager er af den opfattelse, at indklagede har oplyst den anden køber om klagers bud.

Indklagede

Indklagede har anført, at han mener at have handlet i overensstemmelse med gældende regler samt i sælgers interesse.

Indklagede har anført, at han den 3. juli 2023 kontaktede klager, da der var andre interesserede i huset og at sælger derfor ønskede at vide, om klager stadig var interesseret og i så fald, hvad klager ville byde.

Indklagede har anført, at der ikke var tale om budrunde, men at indklagede kontaktede klager, da klager havde ytret ønske herom, såfremt der kom andre interesserede.

Indklagede bestrider at have oplyst klager om, at klager skulle have fået huset til sit bud. Hertil tilføje indklagede, at han aldrig ville sige sådan før handlen var endelig.

Indklagede har bekræftet, at have oplyst klager om, at deres bud var højere end den anden købers bud. På dette tidspunkt er overtagelsesdag og overtagelse af løsøre ikke endeligt aftalt.

Klager sendte herefter oplysninger til købsaftalen og med ønskede hvidevarer og ønsket overtagelsesdato.

Indklagede har anført, at han alene har varetaget sælgers interesser, og da sælger ikke ønskede en budrunde, har indklagede ikke opfordret sælger hertil.

Indklagede har anført, at have rådgivet sælger om, at sælger ikke var forpligtet til at sælge til klager til 1.450.000 kr.

Indklagede bestrider, at der på noget tidspunkt i forløbet har været en budrunde, ligesom indklagede bestrider, at have oplyst klager om, at den anden køber ønskede en ny budrunde.

Om opkaldet den 6. juli 2023 har indklagede anført, at han oplyste klager om, at sælger overvejede sine muligheder, herunder om ejendommen skulle udbydes i en budrunde og at klager i den forbindelse oplyste, at han ikke ville deltage i en sådan.

Indklagede har endvidere anført, at han er rutineret nok til at vide, at han ikke kan love en bolig væk inden købsaftalen er underskrevet af begge parter og at indklagede i denne handel ej heller har lovet ejendommen solgt til klager.

Indklagede har anført, at han er helt uforstående overfor, at klager er af den opfattelse, at der har været en budrunde.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 4, er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale.

En underskrevet købsaftale er alene et tilbud til sælger og sælger bestemmer selv, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Det er således først, når begge parter har underskrevet, at der er indgået en endelig aftale.

Som sagen er forelagt nævnet, havde sælger ikke underskrevet købsaftalen med klager, hvorfor sælger ikke var bundet heraf. Der var således ikke indgået en endelig aftale.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen § 19 skal ejendomsmægleren orientere sælger om ethvert købstilbud.

Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde med senere ændringer fastlægger de regler, der skal følges, hvis sælger vælger at sælge sin faste ejendom ved en budrunde.

Reglerne i bekendtgørelsen skal ikke følges, hvis sælger vælger ikke at gennemføre sit salg ved en budrunde, idet sælger i stedet kan vælge at anmode interesserede købere om at afgive købstilbud og herefter tage stilling til, hvilket bud sælger vil acceptere. Det tilkommer alene sælger at beslutte, hvilket bud sælger ønsker at acceptere og sælger er ikke forpligtet til at sælge, selvom et bud overstiger udbudsprisen, ligesom sælger ikke er forpligtet til at sælge til det højeste bud. Hertil bemærkes at ejendomsmægleren alene er sælgers repræsentant, og at det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker.

Nævnet lægger til grund, at sælger valgte ikke at sælge ejendommen ved en budrunde.

En ejendomsmægler må ikke tilrettelægge et salg af ejendom efter auktionslignende former. Dette gælder både ejendomme udbudt i licitation og ejendomme som udbydes uden for licitationsreglerne.

Nævnet finder det imidlertid ikke sandsynliggjort, at indklagede har tilrettelagt salget af ejendommen efter auktionslignende former eller i øvrigt skabt auktionslignende tilstande. Nævnet har herved lagt vægt på, at klager ikke har fremlagt dokumentation for, at indklagede skulle have skabt auktionslignende tilstande, ligesom det ikke findes dokumenteret, at indklagede skulle have oplyst klager om størrelsen eller vilkårene for de øvrige køberes bud.

Nævnet lægger videre til grund, at sælger af ejendommen på baggrund af klagers interesse, anmodede indklagede om at kontakte klager med forespørgsel om, hvorvidt klager fortsat var interesseret, og hvad klager i så fald ville byde, hvilket indklagede efter det oplyste herefter gjorde.

Nævnet finder, at det ikke i tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at indklagede har oplyst interesserede købere i ejendommen om hinandens bud, eller at indklagede i øvrigt på anden utilbørlig måde har påvirket salgsprisen eller salgsprocessen.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom mv.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen 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. Allerede fordi indklagede ejendomsmægler ikke findes at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, frifindes ejendomsmæglervirksomheden.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC 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