

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sag nr. 8895-2006

**Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kendelse af 16. marts 2007
(sag nr. 8895-2006)**

KK & BB

mod

Ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 21. juli 2006 har KK og BB klaget over ejendomsmægler CC fra (...1...).

CC er registreret som ejendomsmægler.

Klagen omhandler salget af en ejendom beliggende i Nakskov.

Sagens omstændigheder:

Ejendommen blev udbudt til salg den 16. maj 2006 til udbudsprisen 1.295.000 kr., hvorefter klagerne afgav et mundtligt tilbud den 28. juni 2006 på 1.250.000 kr. Ejendomsmægleren indrykkede sideløbende annoncer i lokalavisen og på internettet efter samråd med sælger.

Klagerne underskrev den 12. juli 2006 et skriftligt tilbud på det tidligere afgivne mundtlige bud og blev efter klagerens opfattelse lovet et opkald fra indklagede vedrørende sælgers endelige afgørelse.

Indklagede modtog den 12. juli 2006 et bud på 1.275.000 kr. fra en anden interesseret mulig køber, og de aftalte underskriftsmøde til den 17. juli 2006.

Indklagede kontaktede herefter klagerne den 13. juli 2006 og orienterede om, at der var flere interesserede købere. Klagerne fastholdt deres første bud.

Den 17. juli 2006 meddelte klagerne, at de ville forhøje deres bud til 1.295.000 kr.. Den 18. juli 2006 skrev klagerne under på et købstilbud, og de to afgivne til-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

bud blev forelagt sælger, som efterfølgende accepterede det andet og lavere tilbud på 1.290.000 kr.. Samme aften orienteredes alle parter om sælgers beslutning.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har anført, at de kender sælger, som efter deres udtalelse ønskede at sælge huset til dem.

Endvidere har klagerne anført, at ejendomsmægleren ville kontakte dem inden, sælger traf endelig afgørelse for at få mulighed for at afgive et højere bud.

Forløbet har efter klagernes opfattelse været uregelmæssigt, blandt andet fordi salget burde have fundet sted efter afholdelse af licitation.

Indklagede har anført, at klagerne ikke er blevet stillet i udsigt at blive orienteret før et salg af ejendommen til anden tilbudsgiver, idet sælger vælger frit, hvem han vil sælge til. Dette har sælger også skrevet under på i en fælles redegørelse.

Indklagede har ikke forsøgt at afholde klagerne fra at erhverve ejendommen. Han har muligvis oplyst klagerne, at de skal henvende sig til ham direkte. Han fastholder, at tilbudsgivere ikke kontaktes løbende, førend tilbuddet ønskes forhøjet af tilbudsgiver eller efter opfordring fra sælger.

Der blev efter sælgers ønske ikke afholdt licitation, og denne solgte sin ejendom til anden tilbudsgiver blandt andet på grund af den uro, som klagerne havde forvoldt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

En ejendom skal i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 4 udbydes til kontantprisen og udbuddet skal betragtes som en opfordring til at give tilbud på køb af ejendommen.

Klagerne havde efter afgivelse af deres tilbud den 12. juli 2006 opfattet ejendomsmæglerens tilkendegivelse som et forsøg på at hæve prisen, men foretog sig intet i anledning af ejendomsmæglerens opfordring til at forhøje budet den 13. juli 2006. Da klagerne havde mulighed for at forhøje deres bud, og da klagerne ikke fremkom med et nyt købstilbud førend den 17. juli, har indklagede ikke været forpligtet til at orientere sælger, jf. formidlingsbekendtgørelsen § 22.

Det fremgår ikke af sagen, at sælger udelukkende ville sælge til klagerne eller højstbydende, og sælger kan frit vælge mellem de indkomne bud og undlade at sælge ejendommen til en bestemt. Det er sælgers suveræne ret at bestemme, hvem der skal sælges til.

Det er endvidere sælgers afgørelse, hvordan ejendommen skal udbydes, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 4. Uanset om der er flere tilbudsgivere, kan sælger ikke tvinges til en licitation. Den omstændighed, at sælger nægtede at deltage i licitation, kan ikke bebrejdes indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har handlet uetisk eller begået fejl.

Thi bestemmes:

Ejendomsmægler CC frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg