

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

blev der i sag 104-2009

KK

mod

Ejendomsmægler LL

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 9. oktober 2009 har KK indbragt ejendomsmægler LL for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med salg af en ejendom, hvor der var flere interesserede købere.

Sagens omstændigheder:

Den 30. september 2009 besigtigede klager ejendommen (...1..). Ejendommens udbudspris var 4.950.000 kr. Indklagede varetog salget af ejendommen på vegne af et dødsbo.

Klager afgav efter besigtigelsen den 30. september i en e-mail til indklagede et bud på ejendommen på 4.500.000 kr.

Den 2. oktober 2009 oplyste indklagede i en e-mail til klager, at han fra sælger havde fået meddelelse om, at budet på 4.500.000 kr. ikke var interessant.

Den 5. oktober 2009 forhøjede klager i en e-mail til indklagede sit bud på ejendommen til 4.750.000 kr.

Den 7. oktober 2009 besigtigede klager igen ejendommen.

Den 8. oktober 2009 oplyste indklagede til klager, at ejendommen var solgt, idet der var indgået bindende købsaftale med en anden køber.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at klager ved besigtigelsen den 30. september 2009 udtrykte stor interesse for ejendommen og senere samme dag afgav et bud på 4.500.000 kr. Indklagede havde forud for afgivelsen af budet telefonisk bekræftet over for klager, at et startbud på 4.500.000 kr. var fornuftigt.

I forbindelse med, at klager den 5. oktober 2009 forhøjede sit bud til 4.750.000 kr. oplyste klager til indklagede, at han fra BRF Kredit havde modtaget foreløbig

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

og tilstrækkelig kreditberegning til, at han ville være i stand til at erhverve ejendommen for egne midler.

Klager gav ved besigtigelse af ejendommen den 7. oktober udtryk for at være rede til at underskrive en købsaftale. Klager ville tilbyde 4.750.000 kr. for ejendommen, men gav også udtryk for villighed til om nødvendigt at ville forhøje sit bud. Klager oplyste desuden indklagede, at han udover BRF Kredit også var i kontakt med Realkredit Danmark/Danske Bank om finansieringen og ville kunne få et endeligt svar herfra i løbet af en dag eller to. Intet tydede derfor på problemer med finansieringen.

Selv om klager ved besigtigelsen af ejendommen bemærkede trafikstøjen, tillagde klager ikke denne gene stor og afgørende betydning for den samlede vurdering af ejendommen. Tværtimod fandt klager, at det var et problem, som kun gjaldt i dagtimerne og på hverdage, og som i øvrigt kunne løses ved opsætning af forsatsvinduer.

Klager har desuden anført, at indklagede ikke kun burde have givet den anden interesserede køber mulighed for at afgive nyt forhøjet bud, men også burde have givet klager samme mulighed for at afgive et nyt forhøjet tilbud.

Klager har været i kontakt med en arving til boet, som har oplyst, at han ikke har fået forelagt klagers forhøjede bud på 4.750.000 kr. Ifølge klager har indklagede derfor ikke udvist rettidig omhu og varetaget såvel køber- som sælgerinteresser på bedst mulig, redelig og forsvarlig etisk vis.

Indklagedes fremgangsmåde er efter klagers opfattelse i strid med Dansk Ejendomsmæglerforenings forbrugeretiske regler og bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen).

Indklagede har bl.a. anført, at han to gange opfordrede klager til at skaffe dokumentation for handlens finansiering, da det er af afgørende betydning for sælger, at et eventuelt bud er 100 pct. seriøst. Indklagede modtog trods gentagne opfordringer ikke den ønskede dokumentation.

I forbindelse med klagers besigtigelse af ejendommen den 7. oktober 2009 tilbød indklagede, at klager kunne underskrive en købsaftale. Klager ønskede dog ikke at underskrive, da klager ville have afklaret sin økonomiske formåen hos enten BRF Kredit eller Realkredit Danmark inden eventuel underskrift af købsaftale. I mellemtiden ville klager gøre sig overvejelser om, hvorvidt han kunne leve med trafikstøjen. Indklagede vurderede derfor, at klager var en almindelig kunde, som udviste en pæn interesse.

Den anden interesserede køber havde betinget sit købstilbud af en accept fra sælger inden den 8. oktober 2009. Da der var usikkerhed om klagers finansiering, og der var et udestående i forhold til trafikstøjen, kunne indklagede ikke anbefale boet at indgå i en budrunde. Klagers bud var samtidig lavere end budet fra den anden interesserede køber.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har på intet tidspunkt givet klager råd og vejledning om afgivelsen af budet på 4.500.000 kr., og har heller ikke kommenteret på budet. Budet blev meddelt til sælger/boet, og indklagede gav klager sælgers svar.

Indklagede har forinden underskrift af købsaftale givet sælger besked om klagers bud.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler under hensyntagen til den anden part skal varetage sin opdragsgivers interesser. Indklagede skal således som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår.

Det følger endvidere af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 22, at en ejendomsmægler straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have undladt at oplyse sælger om klagers bud på ejendommen. Nævnet lægger til grund, at sælger ikke ønskede at udbyde ejendommen i licitation. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Nævnet lægger til grund, at det af klager afgivne bud var lavere end budet fra den anden interesserede køber, og at det højere bud fra den anden interesserede køber var betinget af accept inden for en begrænset tidsfrist. Nævnet finder det på den baggrund ikke godtgjort, at indklagede skulle have handlet imod sælgers interesse ved at arbejde for, at sælger indgik købsaftale med den anden interesserede køber.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, LL, frifindes.

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