

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2009

blev der i sag 105-2009

KK og BB

mod

Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 20. oktober 2009 har KK og BB indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at fremlægge klagernes bud for en sælger og ved at skabe en auktionslignende situation i forbindelse med salg af en ejendom.

Sagens omstændigheder:

Den 4. oktober 2009 besigtigede klagerne ejendommen beliggende (...).

Den 5. oktober 2009 fremsatte klagerne et købstilbud på ejendommen på 2.100.000 kr. Klagerne bad desuden indklagede om tilstandsrapport og energimærke for ejendommen.

Den 5. oktober meddelte indklagede klagerne, at sælger ikke kunne acceptere klagernes købstilbud, idet buddet var 300.000 kr. under udbudsprisen og udbudsprisen en uge i forvejen var blevet nedsat med 200.000 kr. Indklagede oplyste samtidig, at tilstandsrapport og energimærke ville blive udarbejdet den 8. oktober 2009.

Den 5. oktober meddelte klagerne indklagede, at klagerne stadig var interesserede i ejendommen og derfor gerne ville have tilsendt tilstandsrapport og energimærke. Klagerne ville desuden gerne besigtige ejendommen igen.

Ved e-mail af 6. oktober svarede indklagede tilbage, at indklagede efter en samtale med sælger havde en fornemmelse af, at der var basis for et afslag på ca. 150.000 kr., dvs. en kontantpris på 2.250.000 kr., hvor der samtidig var taget højde for småting i tilstandsrapporten.

Den 6. oktober meddelte klager indklagede, at et afslag på 150.000 kr. var acceptabelt, og at klager dermed ville byde 2.250.000 kr. på ejendommen. Klager anmodede samtidig om at få tilsendt tilstandsrapport og energimærke samt øvrige

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

relevante dokumenter, så klagerne kunne drøfte disse med en bankrådgiver og advokat. Klagerne anmodede desuden om endnu en besigtigelse af ejendommen.

Den 11. oktober besigtigede klagerne ejendommen. Ejendommen blev samtidig fremvist til et andet par.

Efter besigtigelsen meddelte klagerne den 12. oktober indklagede, at klagerne stadig var interesserede i ejendommen og gerne ville underskrive en købsaftale, såfremt tilstandsrapporten ikke viste større skader ved ejendommen.

Den 13. oktober havde klagerne en længere e-mailkorrespondance med indklagede:

Klagerne oplyste endnu en gang indklagede, at klagerne var interesseret i at købe ejendommen og gerne ville underskrive en købsaftale.

Indklagede svarede tilbage, at indklagede stadig afventede et energimærke.

Klagerne spurgte indklagede, om indklagede kunne udarbejde en købsaftale, selv om energimærket endnu ikke forelå.

Indklagede svarede tilbage, at sælger ikke havde accepteret klagernes købstilbud på 2.250.000 kr., idet sælger ville afvente, om et andet interesseret par ville byde på ejendommen.

Klagerne understregede, at klagerne var meget interesserede i ejendommen og ville være fleksible med hensyn til overtagelsesvilkårene. Klagerne ønskede desuden at vide, om de kunne få oplyst størrelsen på det andet pars bud, hvis budet var højere end klagernes.

Indklagede bekræftede herefter over for klagerne, at indklagede havde forelagt klagernes tilbud for sælger. Sælger ville ikke umiddelbart acceptere budet, men afvente et eventuelt bud fra det andet par. Indklagede gjorde desuden opmærksom på, at klagerne ikke på baggrund af et købstilbud under udbudsprisen kunne forvente at erhverve ejendommen. Indklagede oplyste desuden, at det var målet at afslutte sagen inden udgangen af ugen.

Klagerne skrev tilbage, at det ikke var hensigten at presse sælgeren, og at de ville afvente udfaldet af sagen.

Den 14. oktober meddelte indklagede klagerne, at der nu forelå de nødvendige dokumenter for købsaftalens udarbejdelse. Indklagede bad derfor klagerne om at afgive deres endelige bud på ejendommen. Indklagede oplyste desuden, at der var kommet et bud fra det andet par, men at indklagede ikke måtte oplyse størrelsen på dette bud.

Den 14. oktober svarede klagerne tilbage, at det endelige bud var på 2.250.000 kr., og at klagerne var fleksible med hensyn til overtagelsestidspunktet.

Lørdag den 17. oktober præciserede klagerne i en e-mail til indklagede, at klagernes endelige bud på ejendommen var 2.250.000 kr., og at fristen for accept af tilbuddet var søndag den 18. oktober kl. 12.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mandag den 20. oktober ringede klagerne til indklagede. Indklagede oplyste, at sælger havde accepteret købstilbud fra det andet par.

Salgsprisen for ejendommen var 2.300.000 kr. kontant.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ikke havde gjort klagerne opmærksom på, at der i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen den 11. oktober 2009 ville være et andet interesseret par til stede. Klagerne følte sig pressede af det andet pars tilstedeværelse.

Indklagedes opfordring til klagerne om at afgive et endeligt bud efter, at det andet par havde afgivet deres bud, var en indirekte besked til klagerne om, at de skulle højere op i pris, før ejendommen kunne blive klagernes.

Indklagede burde have svaret på deres købstilbud inden for acceptfristen.

Indklagede har tilbageholdt klagernes købstilbud for sælger, så sælger ikke har haft mulighed for at acceptere klagernes bud, før det andet interesserede par afgav et bud. Klagerne har ikke fået samme behandling som det andet par, som købte ejendommen.

Klagerne har desuden anført, at indklagede har holdt auktion over ejendommen og har lagt unødigt pres på klagerne.

Endelig finder klagerne det besynderligt, at ejendommen er solgt til en pris, der kun er 50.000 kr. højere end klagernes bud. Klagerne er ikke blevet gjort bekendt med, at sælgerens salgsgrænse var ved 2.300.000 kr.

Indklagede har bl.a. anført, at sælger på grund af sin økonomiske situation havde fået et påkrav fra sit pengeinstitut om salg af ejendommen.

Indklagede har ikke undladt at orientere sælger om klagernes købstilbud og dermed handlet i strid med bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 22, stk. 1.

Efter fremvisningen af ejendommen den 11. oktober 2009 orienterede indklagede sælger om klagernes bud på 2.100.000 kr., som nu var hævet til 2.250.000 kr. Sælgeren oplyste i den forbindelse, at han ikke ville afhænde ejendommen for mindre end 2.300.000 kr. Sælger havde desuden på et tidligere tidspunkt selv fremvist ejendommen for det andet interesserede par og udtrykte sympati for, at dette par erhvervede ejendommen.

Det er indklagedes opfattelse, at klagerne uden held har budt på en hel del ejendomme, og at klagerne derfor har en generel frustration over ejendomsmæglerbranchen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at sælger af ejendommen var bekendt med, at der var flere interessererede købere til ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen er oplyst, må det endvidere lægges til grund, at sælger ikke ønskede ejendommen udbudt i licitation. Reglerne i bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde finder derfor ikke anvendelse på handlen.

Indklagede skal som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår. I en situation med flere interesserede købere bør ejendomsmægleren oplyse dette til de interesserede købere for derved at opnå højere bud på ejendommen.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har skabt en auktionslignende situation omkring salget af ejendommen. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at indklagede ikke har oplyst klagerne om størrelsen på det andet afgivne købstilbud.

Ejendomsmægleren skal i henhold til formidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 1, straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have undladt at forelægge klagernes købstilbud for sælger af ejendommen.

Indklagede har således ikke handlet i strid formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 1 eller god ejendomsmæglerskik, hvorfor indklagede frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen