

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sag nr. 1137-2007

Disciplinærnævnet for ejendomsmægleres kendelse af 12. juni 2007 (sag nr. 1137-2007)

KK

mod

BB A/S

afsagt sålydende

Kendelse

Ved mail af 5. februar 2007 har KK klaget over ejendomsmægler BB A/S.

Klagen vedrører salget af en firelænget fredet gård, (...1...) og spørgsmålet, om ejendomsmægleren har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved sin håndtering af sagen.

Sagens omstændigheder:

Skov- og Naturstyrelsen sendte ejendommen i offentligt udbud i august/september 2006, men da dette udbud ikke gav et tilfredsstillende resultat, blev opgaven med salg af ejendommen overdraget til indklagede mægler, som styrelsen indgik en almindelig formidlingsaftale med i november 2006.

I december 2006 havde 2 købere vist interesse for ejendommen, klageren og MK.

Begge interesserede afgav tilbud på køb af ejendommen. Begge købstilbud svarede til den udbudte pris. MK afleverede sin købsaftale til indklagede den 10. december 2006, mens klageren afleverede sit tilbud den 11. december 2006.

Af begge købsaftaler fremgår af pkt. 16. 1:

"Handlen er betinget af, at købers advokat kan godkende handlen i sin helhed. Evt. annulation i den anledning må være BB skriftlig i hænde senest den 14.12.2006 kl. 14.00, idet handlen ellers betragtes som gennemført uden forbehold."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. december 2006 underskrev sælger MK's købsaftale, hvorefter indklagede underrettede klageren om sælgers beslutning.

Klageren har herefter indbragt indklagede ejendomsmægler for nævnet med påstand om, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Parternes bemærkninger:

Klageren har anført, at hun den 11. december 2006 afleverede en underskrevet købsaftale samt to deldokumenter, som begge var underskrevet den 9. december 2006, og at hendes tilbud var det første, der opfyldte kriterierne i udbuddet.

Hendes købstilbud indeholdt i modsætning til MK's tilbud ikke forbehold og tilbød en tidligere overtagelse end angivet i indklagedes udkast til købsaftale.

Indklagede har undladt at forelægge hendes købsaftale i sin komplette udgave for sælger ved at udskifte et af dokumenterne og har angiveligt videregivet ukorrekte oplysninger om indholdet i købsaftalen til sælger. Indklagede har forringet hendes tilbud og har ladet det fremstå således, at det indeholdt diverse betingelser (forbehold).

Indklagede har efter klagerens opfattelse fremrykket MK's overtagelsesdato, og MK's tilbud var behæftet med forbehold om advokatgodkendelse.

Endelig har indklagede afvist at viderebringe klagerens forhøjede tilbud samt givet urigtige oplysninger om udvælgelsesprocessen til klager.

Den indklagede ejendomsmægler har i sin redegørelse anført, at sælger ønskede ejendommen solgt på de udbudte vilkår uden forbehold.

Den 10. december 2006 modtog indklagede det første underskrevne købstilbud af MK, og den 11. december 2006 modtog indklagede klagerens købstilbud med diverse betingelser.

Den 13. december blev begge købsaftaler gennemgået med sælger, og samme eftermiddag godkendte MK's advokat handlen i sin helhed uden forbehold. Den 14. december blev klageren orienteret herom med begrundelsen, at ejendommen var solgt til MK efter "først til mølleprincippet".

Ejendommen blev solgt efter sælgers ønske.

Klagerens købsaftale indeholdte en række betingelser, og klageren ønskede i sit følgebrev en tilladelse til at udbedre visse forhold ved ejendommen inden overtagelsen samt afklaring af nogle spørgsmål af Kulturarvsstyrelsen – spørgsmål som indklagede anså for at være forbehold. En række spørgsmål var ikke overstreget eller markeret med flueben, og det bibragte indklagede opfattelsen af, at klagerens købstilbud var behæftet med adskillige forbehold.

Indklagede har ikke ændret klagerens tilbud. Indklagede valgte ikke at forelægge sælger klagerens forhøjede tilbud, da dette fremkom efter, at MK havde underskrevet en endelig købsaftale.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Afslutningsvis har indklagede anført, at det i sidste ende er sælgers valg, hvem ejendommen skal sælges til, og dette fremgår også af udbudsvilkårene.

Parterne har haft foretræde for nævnet, hvor de har haft lejlighed til at uddybe deres synspunkter.

Klageren har under foretræde for nævnet oplyst, at hun spurgte indklagedes medarbejder den 10. december, om hun skulle faxe købsaftalen, hvilket mægleren oplyste ikke var nødvendigt. Indklagede sagde den 15. december til hende, at der var tale om to ligeværdige tilbud. Indklagede har fremsendt det forkerte brev uden overstregninger og "flueben" til styrelsen, således at klagerens tilbud fremstod som værende med forbehold.

Indklagede repræsentant, CC, har under foretræde for nævnet oplyst, at sælgers opdrag var, at ejendommen skulle sælges til udbudsprisen uden forbehold. Fra den 10. december havde han MK's tilbud som det primære. Styrelsen fik den 10. december at vide, at han forventede, at der ville indkomme et tilbud den 11. december. Han orienterede telefonisk Skov- og Naturstyrelsen om, at der forelå et tilbud fra MK uden forbehold. Han mener ikke, at klageren har fået at vide, at det ikke var nødvendigt at faxe aftalen. Indklagede gennemgik telefonisk klagerens tilbud med skovrider ZZ. De ting, der ikke var markeret med "flueben" eller overstreget i klagerens brev af 9. december, blev betragtet som forbehold. Han fremsendte først klagerens tilbud og følgebrev til styrelsen i januar 2007. Da de ikke fik noget svar fra klagerens advokat på advokatforbeholdet, men fik noget fra MK's advokat den 14. december, valgte de at gå videre med MK's tilbud. Indklagede ville ikke for indtænke klagerens tilbud for det tilfælde, at MK's advokat ikke kunne godkende købsaftalen. Det er muligt, at han ved fremsendelse af klagerens bilag til styrelsen også sendte brevet af 9. december uden overstregninger og flueben, fordi styrelsen ønskede at se alle bilag.

Skov- og Naturstyrelsen har i en udtalelse af 1. juni 2007 oplyst følgende om sagsforløbet:

"Skov- og Naturstyrelsen sendte ejendommen (..1..) i offentligt udbud i august/september 2006. Da dette udbud ikke gav et tilfredsstillende resultat, blev opgaven med salg af ejendommen overdraget til ejendomsmægler BB A/S (..2..), som styrelsen indgik en almindelig formidlingsaftale med i november 2006. ...

./.

Mægleren satte derefter salgsarbejdet i gang og holdt kontakt til styrelsen ved skovfoged ZZ på ... Distrikt.

I begyndelsen af december 2006 blev styrelsen gjort bekendt med, at der var to interesserede købere til ejendommen, men at ingen af disse ønskede at fremkomme med overbud i forhold til den udbudte salgspris. Styrelsen valgte derefter at gå videre med behandlingen af det ubetingede købstilbud, der kom først med den udbudte salgspris.

Den 10. december 2006 modtog ejendomsmægleren en ubetinget købsaftale fra MK, og styrelsen valgte derfor at bede mægleren gå videre med dette i forhold til de betingelser, mægleren havde stillet i salgstilbudet, f.eks. at købers advokat skulle godkende købsaftalen. Styrelsen valgte således at gå videre med det første

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

tilbud, der var indkommet. Det aftaltes mellem mægleren og købers advokat i forbindelse med aftalen, at overtagelsestidspunktet skulle rykkes frem.

Den 11. december 2006 oplyste ejendomsmægleren, at der kunne forventes endnu et tilbud. Den 11. december 2006 sidst på eftermiddagen modtog ejendomsmægleren et tilbud fra klageren.

Det bemærkes, at der ikke var økonomisk forskel på de to tilbud, der nu var fremkommet. Det blev desuden oplyst fra ejendomsmægleren, at købstilbudet ikke var ubetinget.

MK, der havde afgivet det første tilbud, blev accepteret af sit pengeinstitut, inden klagerens tilbud blev modtaget.

Skov- og Naturstyrelsen accepterede derfor det først indkomne tilbud. Da købsaftalen var blevet godkendt af købers advokat, underskrev Skov- og Naturstyrelsen købsaftalen den 14. december 2006.

./. Der vedlægges kopi af den købsaftale der blev fremsendt med post, og som er stempelt modtaget i styrelsen den 15. december 2006. Det bemærkes, at aftalen var faxet til styrelsen den 14. december 2006 og underskrevet samme dag.

Ejendomsmægleren oplyste klageren, som har afgivet det senere bud, om at ejendommen er solgt til anden side. Dette skete ved samtaler både den 14. og 15. december 2006.

Den 19. december 2006 afgav klager et højere tilbud på ejendommen, uanset at klager var bekendt med, at ejendommen var solgt til anden side.

Klageren har rettet henvendelse til Skov- og Naturstyrelsen i sagen flere gange og har bedt om og fået aktindsigt i sagens dokumenter. Styrelsen har på baggrund af henvendelserne i sagen bedt om, at mægleren udarbejdede en redegørelse for sagen til både klageren og styrelsen. Redegørelsen er bilagt klagesagen med forskellige datoer nemlig både den 17. januar og 19. januar 2007. Den kopi styrelsen har modtaget af ejendomsmæglerens redegørelse til klager er dateret den 18. januar 2007. Det bemærkes, at indholdet i redegørelserne er ens.

Styrelsen har i et brev af 19. januar 2007, som nævnet er bekendt med redegjort for sagen og kan henholde sig hertil og til mæglerens redegørelse med forskellige datoer 17. 18. og 19. januar 2007. Det fremgår deraf, at eftersom styrelsen havde valgt at gå videre med det første bud fandt styrelsen det ikke aktuelt, at gå dybere ned i det senere fremkomne bud.

Styrelsen modtog for god ordens skyld en kopi af klagerens bud i januar 2007. Kopi af købsaftalen vedlægges.

./. Styrelsen er bekendt med at klager mener, at handelen først er afsluttet den 20. december 2006 med et brev herfra. Det kan oplyses, at købsaftalen er underskrevet herfra den 14. december 2006. Kopi af brevet af 20. december 2006 vedlægges til nævnets orientering. Det fremgår heraf, at styrelsen orienterede køber om en række praktiske forhold omkring skøde, købesummens indbetaling, forsikringsforhold m.v. Der er ingen tvivl om, at aftalen er indgået på det tidspunkt, hvor aftalen er underskrevet af begge parter dvs. den 14. december 2006.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager anfører, at styrelsen ikke har modtaget de rette informationer og dokumenter i forbindelse med handelen. Styrelsen har ikke grundlag for at tvivle på, at styrelsen har fået de rette informationer.

Det bemærkes, at det blev valgt at gå videre med den tilbudsgiver, der først havde afleveret et ubetinget tilbud til den udbudte pris, idet dette tilbud var tilfredsstillende for styrelsen.

Under hensyntagen til at ejendommen har været til salg gennem lang tid ved offentligt udbud m.v., var det styrelsens interesse at få solgt ejendommen til prisen, og uden at der gik unødigt tid. Dette levede mægleren op til."

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det lægges til grund, at den omhandlede ejendom blev udbudt til salg på almindelige salgsvilkår.

Det lægges videre til grund, at den indklagede mægler modtog to i prismæssig henseende ens tilbud henholdsvis den 10. og den 11. december, og at klagerens tilbud var det senest indkomne.

Endelig lægges det til grund, at sælger den 14. december 2006 indgik endelig købsaftale med MK.

Begge købere havde i deres købstilbud taget almindeligt advokatforbehold. De spørgsmål og bemærkninger, klageren har anført i sine skrivelser af 9. december, som var vedlagt købsaftalen af 11. december, kan vel i nogen udstrækning opfattes som forbehold.

De to køberes forbehold er imidlertid uden betydning for sagens afgørelse, idet sælger, således som ejendommen er udbudt, suverænt afgør, hvem den skal sælges til.

Ejendommen er solgt til den køber, der først fremsatte sit tilbud og købstilbuddet er i overensstemmelse med salgstilbuddet.

Det findes ikke godtgjort, at den indklagede mægler skulle have udskiftet dokumenter eller afgivet bevidst urigtige oplysninger.

Det fremgår af Skov- og Naturstyrelsens indlæg af 19. januar og 1. juni 2007 og mæglerens forklaring i nævnet, at det købstilbud, der kom først, og som i øvrigt opfyldte betingelserne, ville være det, som Skov- og Naturstyrelsen ville arbejde videre med og acceptere.

5 medlemmer i nævnet finder på denne baggrund, at det er kritisabelt, at den indklagede mægler ikke senest den 11. december 2006 gjorde klageren opmærksom på, at der var indkommet et tidligere tilbud end hendes, som opfyldte betingelserne.

2 af nævnets medlemmer finder, at denne adfærd er stærkt kritisabel, men finder ikke grundlag for at tildele mægleren en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Uanset at mægleren har oplyst, at tilbudene ville blive behandlet efter "først til mølleprincippet", tog han klagerens tilbud under behandling. 5 af nævnets medlemmer finder det på denne baggrund kritisabelt, at mægleren ikke sendte klagerens følgebrev til Skov- og Naturstyrelsen eller dennes repræsentant, men i stedet indlod sig på en fortolkning af og mundtlig gengivelse af brevenes indhold.

2 af nævnets medlemmer finder denne fremgangsmåde stærkt kritisabel, men finder ikke grundlag for at tildele mægleren en advarsel.

Nævnet finder således mæglerens fremgangsmåde kritisabel, men frifinder for de nedlagte påstande.

Thi bestemmes:

Ejendomsmæglerne BB frifindes.

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

Mikael Sjöberg