

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 5. april 2011

blev der i sag 134-2010

KK v/ AA

mod

Ejendomsmægler JJ

og

Ejendomsmægler HH

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved e-mail af 5. august 2010 har AA (klager 1) på vegne af KK (klager 2) indbragt ejendomsmægler JJ (indklagede 1) og ejendomsmægler HH (indklagede 2) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

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

### Sagens omstændigheder:

Klager 2 fik fremvist ejendommen beliggende (...) af indklagede 1. Ejendommen var udbudt til kr. 999.000. Efter fremvisningen oplyste klager 2, at de ville kontakte en realkreditmand til at vurdere ejendommen.

Nogle dage efter ringede indklagede 1 til klager 2 under klager 2's ferie. Her oplyste indklagede 1 bl.a., at der var kommet en anden henvendelse på huset.

Herefter overtog klager 1 al kommunikation med de indklagede.

Den 28. juli 2010 fremsendte klager 2 et brev til de indklagede om, at de gerne ville byde kr. 875.000 for ejendommen, men at betingelsen var, at den gamle olietank var plomberet eller fjernet. Klager 2 oplyste endvidere at de kunne overtage ejendommen med det samme.

Den 29. juli 2010 kontaktede indklagede 1 klager 1 og oplyste, at prisen var godkendt af sælger. Indklagede 1 fik herved klagerens oplysninger til udfærdigelse af købsaftalen.

Herefter overtog indklagede 2 sagen, da indklagede 1 tog på ferie.

Den 2. august 2010 erfarede klager 2, at ejendommen var sat ned til kr. 875.000 på internettet.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. august 2010 kom sælger af ejendommen på indklagede 2's kontor kl. 13, for en gennemgang af købsaftalen. Sælger ville her ikke underskrive købstilbuddet fra klager 2 pga. betingelsen om, at den gamle olietank var plomberet eller fjernet.

Senere samme dag modtog indklagede 2 et andet købstilbud på ejendommen.

Samme dag kl. 17 kom klager 2 på indklagede 2's kontor og blev oplyst om at sælger ikke havde underskrevet købstilbudet, samt at der var kommet et andet tilbud.

Den 5. august 2010 talte klager 1 med indklagede 2 og fortalte, at de stod fast på budet på kr. 875.000.

Den 6. august 2010 om morgenen, oplyste indklagede 2 til klager 1, at ejendommen var solgt, idet der var indgået bindende købsaftale med en anden køber.

## Parternes bemærkninger:

**Klager 1** har bl.a. anført, at indklagede 1 ringede til klager 2 under dennes ferie, selv om han godt vidste, at de havde aftalt tid med en realkreditmand efter ferien. Ved dette opkald truede indklagede 1 klager 2 med at der var en anden køber så klager 2 skulle komme med et bud med det samme. Efterfølgende oplyste indklagede 1, at der ikke var en anden køber, men at sælger pressede på for at få solgt huset.

Klager 1 har desuden anført, at da de opdagede, at prisen på huset var sat ned på internettet, ringede klager 1 til sekretæren i indklagede 2's ejendomsmæglerbutik og fik her oplyst, at det var en fejl som deres elev havde lavet og forsikrede klager 1 om at huset var 100 % deres.

Klager 1 anførte desuden, at han ringede til sælger den 4. august 2010 om aftenen, som oplyste, at han ikke kendte noget til en anden køber og at han ikke vidste noget om klager 2's betingelse om olietanken før han skulle skrive under.

Klager 1 støtter på baggrund af ovenstående sin klage på, at de indklagede løj for at få kunderne til at komme med et bud, at de ikke ringede, mens sælgeren var til stede, for at se om man kunne finde en løsning på problemet, at de indklagede ikke gav selve købstilbuddet videre til sælger, men kun selve budet, at indklagede prøvede at presse prisen op ved at sætte ejendommen ned på internettet til den aftalte købspris, at indklagede ikke ringede for at gøre opmærksom på, at der var kommet et overbud, og at indklagede gentagne gange løj, selvom sælgeren modsagde dette.

**Indklagede 1** har anført, at det var korrekt, at han kontaktede klager 2 i deres ferie, hvor han fik at vide, at de var på ferie og først ville aftale et møde med bank og realkreditforening efter ferien.

Indklagede 1 har desuden anført, at der faktisk var et bud på ejendommen, ligesom at sælger gerne ville vide hvor de stod.

Samme dag, kontaktede klager 1 indklagede 1. Klager 1 var meget sur og gal, og mente, at indklagede 1 truede klager 2.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter budet var kommet fra klager 2 kontaktede indklagede 1 sælger som accepterer budet. Indklagede 1 spurgte her ind til olietanken, som sælger mente, var opgravet og fjernet. Herefter meldte indklagede 1 tilbage til klager 1 om at prisen er godkendt.

Herefter overtog indklagede 2 sagen.

**Indklagede 2** har bl.a. anført, at det er korrekt, at huset ved en fejl blev sat ned til kr. 875.000 på internettet, hvilket var prisen som der var skrevet købsaftale på. Dette skete dog ikke forsætligt, og der var alene tale om en menneskelig fejlregistrering på sagen i it-systemet. Da fejlen blev opdaget, blev der rettet op på det med det samme.

Indklagede 2 har desuden anført, at deres sekretær aldrig havde forsikret klagerne om, at huset var deres, da hun var velvidende om, at der ikke kunne garanteres noget før sælger havde skrevet under på købsaftalen.

Indklagede 2 har desuden anført, at der den 4. august 2010 kl. ca. 14 kom et yderligere købstilbud på ejendommen. Indklagede 2 orienterede budgiver om, at der var et uafklaret forhold vedr. en eventuel olietank. Budgiver ville dog selv undersøge dette og betingede sig kun, at der ikke var olieforurening. Dette forelagde indklagede 2 så for sælger, som accepterede.

## **Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:**

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

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede 1 skulle have truet klager 2 til at komme med et bud med henvisning til, at der var en anden køber. Nævnet finder derfor ikke, at indklagede 1 har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder det kritisabelt, at ejendommens udbudspris blev ændret ved overførsel til nettet. Nævnet lægger imidlertid til grund, at dette skete ved en fejl. Nævnet finder derfor ikke, at indklagede 2 har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

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 de indklagede skulle have undladt at oplyse sælger om klagers købstilbud på ejendommen, herunder deres betingelser for budet. Nævnet lægger desuden til grund, at sælger ikke ønskede at udbyde ejendommen i licitation. Det kan ikke bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet lægger til grund, at det af klager afgivne bud var det samme som buddet fra den anden interesserede køber men med en betingelse om, at olietanken skulle være fjernet eller plomberet. Dette havde den anden interesserede køber ikke som betingelse. Nævnet finder det på den baggrund ikke godtgjort, at de indklagede skulle have handlet imod sælgers interesse ved at sælger indgik købsaftale med den anden interesserede køber.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

## **Thi bestemmes**

Indklagede ejendomsmægler, JJ, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, HH, frifindes.

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

Mikael Sjöberg