

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. maj 2011

blev der i sag nr. 144-2011

KK

mod

Ejendomsmægler JJ

og

Ejendomsmæglervirksomheden NN

Bredgade 15

9490 Pandrup

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 15. november 2010, har KK indbragt ejendomsmægler JJ og ejendomsmæglervirksomheden NN for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved, at den omhandlede ejendom blev solgt til anden side og ved at tilsidesætte regler om udbud ved ikke at sende ejendommen i licitation.

Dernæst drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede ved salg af en anden ejendom, direkte har opfordret til forsikringssvindel.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsmægler havde for (...) ejendommen (...) til salg efter en tvangsauktion.

Indklagede ejendomsmægler modtog kort tid herefter et bud på ejendommen, som blev forelagt sælgeren. Dette medførte at sælger gik i forhandling med budgiver.

Kort tid herefter modtog indklagede ejendomsmægler et bud fra klager, som også blev forelagt sælger.

Den 16. februar 2009 blev ejendommen solgt til den første budgiver. Sælger ønskede forud for dette ikke at lade ejendommen sælge i licitation.

Ved brev af 19. januar 2010 og e-mail af 21. januar 2011, bekræftede sælger, at det var sælger, der selv valgte, hvem de ville sælge til, og at indklagede ejendomsmægler ikke havde noget med dette valg at gøre.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at klager afgav sit bud til indklagede ejendomsmægler, som lod ham forstå, at der blev handlet til anden side, men at klager kunne komme med et bud.

Klager bød herefter som en start 1,3 mio. kr. og afventede det videre forløb i den tiltro, at indklagede ejendomsmægler ville vende tilbage. Efterfølgende måtte klager selv rette henvendelse til indklagede ejendomsmægler, idet klager konstaterede, at der var beboere i huset. Indklagede oplyste herved, at beboerne var der for at holde huset opvarmet, og indklagede ejendomsmægler ville vende tilbage efter modtagelse af en tilstandsrapport og energimærkning.

Da klager herefter fandt ud af, at der var solgt til anden side, lod han to fiktive fremvisninger finde sted på andre ejendomme, som indklagede ejendomsmægler havde til salg. Dette var for at underbygge indklagede ejendomsmæglers kritisable adfærd.

I brev af 31. januar 2011 forklarede klagers familiemedlem FF, at indklagede ejendomsmægler opfordrede til forsikringssvindler ved at sige, at bygningsfejl ved en ejendom bare skulle køres ind under en ejerskifteforsikring.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han blev kontaktet af to mulige købere på ejendommen, som begge afgav bud, som indklagede ejendomsmægler forelagde sælger.

Sælger fravalgte herved at sælge ejendommen ved budgivning, hvorfor indklagede ejendomsmægler ikke lod ejendommen sælge i licitation, hvilket de ligeledes ikke var forpligtet til.

Sælger valgte at sælge til anden side, hvilket indklagede ejendomsmægler meddelte klager. Herunder forklarede han, at det var sælgers eget valg. Dette bliver underbygget af brev fra sælger af 19. januar 2010 samt e-mail fra sælger af 21. januar 2011.

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.

Efter brevet og e-mailen fra sælger, finder nævnet det godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har forelagt klagers bud for sælger. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde, skal det aftales mellem sælger og formidler, at en ejendom skal udbydes i licitation. Nævnet lægger til grund, at sælger ikke ønskede at udbyde ejendommen i licitation. Indkla-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

gede ejendomsmægler har derfor ikke overtrådt bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler som hævdet har opfordret til forsikringssvindel ved efterfølgende fremvisninger på andre ejendomme.

Den indklagede ejendomsmægler og den indklagede ejendomsmæglervirksomhed frifindes.

Thi bestemmes:

Indklagede ejendomsmægler, JJ, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, NN, frifindes.

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

Mikael Sjöberg