

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 07. december 2007 blev der i sag nr. 19

Boet efter BB v. KK og OO.

mod

Ejendomsmægler TT ved (...1..)

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev modtaget i disciplinærnævnet den 29. maj 2007 har klager indbragt (...1..) ved ejendomsmægler TT for disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om indklagedes påståede dobbeltrolle i en ejendomshandel, hvor indklagede repræsenterede sælger og efter salget til en bestemt køber modtog dennes ejendom i kommission.

Formidlingsaftalen er oprettet på TT brevpapir og underskrevet af CC.

Sagens omstændigheder:

Den 5. februar 2007 underskrev klager en formidlingsaftale med statsautoriseret ejendomsmægler CC fra indklagedes kontor. Klagers ejendom var værdiansat til en kontantpris på kr. 4.585.000.

Ved købsaftale af 20. marts 2007 blev ejendommen solgt til en køber for kr. 4.300.000. Samme dag indgik køber en formidlingsaftale med ejendomsmægler CC, ligeledes fra indklagedes kontor, om salg af købers ejendom.

Klageren har indgivet klage både til Klagenævnet for Ejendomsformidling og til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klageren har i sit klageskema anført, at

"klagepunktet er, at ejendomsmægleren varetager både købers og sælgers interesser. Under prisforhandlingerne påtager ejendomsmægleren sig rådgivningsopgaver for køber og får senere dennes ejendom til salg. Ejendomsmægleren har meddelt undertegnede, at køberne ikke kan betale mere, blandt andet under hensyn til deres nuværende ejendom. Ejendomsmægleren rådgiver undertegnede om

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

at slå til, hvilket jeg så gør. Men uvidende om ejendomsmæglerens rolle med at bistå køberen. Der er derved forpasset en mulighed for at forhøje prisen ved yderligere forhandling.”

I et brev af 3. april 2007 til indklagede beklagede klager indklagedes dobbeltrolle, som havde medført, at køber havde fået ejendommen til en pris under vurderingen og med lang overtagelse. Indklagede havde haft en åbenbar interesse i at få handlen gennemført for dermed at få købers ejendom til salg.

Indklagede har overfor disciplinærnævnet afvist at have varetaget både købers og sælgers interesser. Købers ejendom blev vurderet som led i salgsbestræbelserne af sælgers ejendom. Der havde været ført hårde forhandlinger med køber, som havde egen rådgiver. Køber meddelte til sidst, at det endelige bud var 4.300 000 kr. med overtagelse den 1. januar 2007 og hurtig disposition over ejendommen. Klager var løbende blevet holdt orienteret om forhandlingerne med køber og godkendte telefonisk købers tilbud.

I et brev af 10. april til klageren har indklagede anført, at indklagede på tidspunktet for salget af klagers ejendom ikke var bekendt med, at indklagede senere ville få køberens ejendom i kommission. Endvidere oplyste indklagede, at den opnåede pris var det højeste bud, der blev modtaget. Endelig oplyste indklagede, at det er sædvanligt i branchen, at ejendomsmæglere bliver bedt om at vurdere potentielle køberes egen ejendom. Hvilken mægler, der vælges, er alene op til sælger og indklagede varetager alene sælgers interesser.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Således som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klagen kan rettes mod ejendomsmægler TT.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede, der skulle varetage klagers interesser i stedet eller tillige varetog købers interesser.

I den forbindelse bemærker nævnet, at det ikke er strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede vurderer købers ejendom, eller at indklagede efterfølgende indgår en formidlingsaftale med køber om salg af købers ejendom. For at undgå mistanke om at indklagede ikke alene varetager sælgers interesser i forbindelse med salget af dennes ejendom, tilsiger god ejendomsmæglerskik, at indklagede mægler i det omfang, det er praktisk muligt, orienter sælger om, at han er anmodet om tillige at sælge købers ejendom.

Nævnet finder det på denne baggrund kritisabelt, at indklagede, der havde tæt kontakt til både sælger og køber ikke foretog en sådan orientering af sælger. Nævnet finder efter omstændighederne ikke grundlag for at pålægge indklagede en sanktion.

Thi bestemmes:

Ejendomsmægler TT frifindes.

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

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mikael Sjöberg