

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. januar 2014

I sag 217 - 2013

KK

mod

PP

og

AA

v/ BB

Der blev afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. marts 2013 har KK indbragt ejendomsmægler PP og ejendomsmæglervirksomheden AA v/ BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at foreslå klager at acceptere et underskrevet købstilbud fra et køberpar, på trods af der var et andet interesseret køberpar samt ved ikke, at afvente to dage til det andet køberpar havde haft lejlighed til at se tilstandsrapporten og boligen igen og give disse mulighed for at afgive et højere bud.

Sagens omstændigheder:

Klagers ejendom havde tidligere været sat til salg i foråret 2012 til 3,5 mio. kr., men var taget af markedet efter 6 måneder grundet manglende køberinteresse.

Den 8. februar 2013 blev en ny formidlingsaftale indgået og boligen sat til salg igen hos indklagede. Denne gang til 3.150.000 kr.

Indklagede og klagerne var blevet enige om en pris på 150.000 kr. over den pris, som indklagede anslog, at boligen kunne sælges til, nemlig 3 mio. kr.

Klager ville gerne have et snarligt salg.

12. februar bookede et potentielt køberpar (herefter omtalt som køber 1) en fremvisning til den 20. februar. Køber 1 boede til leje og var interesserede og fremlagde dokumentation for kreditgodkendelse til udbudsprisen fra såvel bank som realkreditinstitut. Køber 1 iværksatte undersøgelse af muligheden for at overtage

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

sælgers realkreditlån og blev senere godkendt til dette. De ønskede dog at afvente tilstandsrapportens udarbejdelse, før de ville afgive bud.

Køber 1 havde over for indklagede givet udtryk for, at de også overvejede selv at bygge på en udstykning et andet sted i kommunen. Dette projekt ville koste ca. kr. 2.900.000, og indklagede vurderede, at de maksimalt ville byde dette beløb for ejendommen.

14. februar bad et andet potentielt køberpar (herefter køber 2) om en fremvisning den 28. februar. De havde sat sig grundigt ind i boligens oplysninger og afgav bud ved første fremvisning. Køber 2 var også lejere.

Den 4. marts bad klager i en e-mail indklagede om at give køber 1 oplysningen om budet, bl.a. for at se om interessen var der og "*... se hvor sultne de er..*". Klager bad om at blive sat "cc" på mail til køber 1.

Indklagede gentog sin vurdering af køber 1 som mindre seriøse i forhold til ejendommen, bl.a. fordi de ville afvente tilstandsrapporten og havde booket endnu en fremvisning den 10. marts.

Indklagede anbefalede, at klagerne accepterede køber 2's bud.

Tilstandsrapporten, der var uden væsentlige anmærkninger, var udarbejdet 7. marts og blev sendt til begge køberpar samme dag.

Køber 2 afgav et underskrevet bud på kr. 3.025.000.

Samme dag foreslog indklagede klagerne at mødes den 8. marts til underskrivelse af købsaftalen.

Den 8. marts underskrev klagerne.

Klager og køber 1 mødtes 11. marts, hvor køber 1 underskrev et købstilbud, parterne selv havde konciperet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at de havde bedt indklagede om at blive sat "cc" på den mail, der skulle sendes til køber 1 vedrørende det fremsatte købstilbud, så det ikke skulle opfattes som pression.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede havde vist klagerne et udkast til mailen, men klagerne har aldrig modtaget en mail "cc" og mistænker, at mailen aldrig er sendt.

Klager har endvidere anført, at de kun indvilligede at underskrive den 8. marts, da de troede, at køber 1 allerede var underrettet om det afgivne bud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har endvidere anført, at hvis køber 1 havde haft lejlighed til at byde, havde de ikke behøvet at sælge boligen under udbudsprisen.

Klagerne har endvidere anført, at salgsprisen på kr. 3.025.000 kr. gav klagerne et tab på kr. 150.000.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han to gange har opfordret køber 1 til at give bud. De afgav ikke bud, men ønskede at vente til tilstandsrapporten var udarbejdet, og indtil de havde fået lejlighed til at se ejendommen endnu en gang. Indklagede vurderede derfor, at køber 1's interesse alligevel ikke var så reel.

Da de ikke afgav bud, var det god rådgivning at anbefale klagerne at sælge til køber 2.

Indklagede vurderede, at køber 2's interesse var mere seriøs, og rådede klagerne til at acceptere deres bud og "*... smede mens jernet er varmt...*", henset til det tidligere problem med at sælge.

Indklagede har endvidere anført, at en budrunde derfor heller ikke var relevant.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til et eventuelt spørgsmål om erstatning.

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.

Nævnet lægger til grund, at der var to interesserede køberpar, relativt hurtigt efter ejendommen var sat til salg.

Køber 2 fremsatte skriftligt tilbud, der lå inden for rammerne af, hvad indklagede havde stillet klager i udsigt, og som indklagede måtte forvente, at klagerne ville acceptere.

Køber 1 havde efter fremvisning af ejendommen anmodet om at få udarbejdet en tilstandsrapport og havde anmodet om en yderligere fremvisning, før de ville tage endelig stilling til, om de ville købe ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede havde opfordret disse købere til at afgive tilbud. Køber 1 havde imidlertid på intet tidspunkt i forhandlingsforløbet underskrevet en købsaftale med indklagede og derved afgivet et tilbud på ejendommen eventuelt betinget af indholdet af tilstandsrapporten.

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.

Som sagen foreligger, er det Disciplinærnævnets opfattelse, at indklagede netop varetog klagers interesse ved at anbefale klager at acceptere det underskrevne tilbud.

Derfor bestemmer Disciplinærnævnet, at indklagede, PP, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, PP, og ejendomsmæglervirksomheden AA v/ BB frifindes.

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

Mikael Sjöberg