

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. januar 2014

I sag 219 - 2013

KK

mod

PP

og

Evt.

BB

V/ AA

Der blev afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 9. april 2013 har KK indbragt ejendomsmægler PP og ejendomsmæglervirksomheden BB V/ AA for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at underrette klagerne, om at der var afgivet et underskrevet købstilbud fra et andet køberpar på trods af sælgers ønske, om at oplysningen blev givet samt ved ikke at afvente to dage til, at klagerne havde haft lejlighed til at se tilstandsrapporten og boligen igen.

Sagens omstændigheder:

12. februar 2013 bookede klagerne en boligfremvisning til den 20. februar. Boligen var udbudt til kr. 3.150.000. Klagerne boede til leje og var interesserede og fremlagde dokumentation for kreditgodkendelse til udbudsprisen fra såvel bank som realkreditinstitut.

Indklagede oplyste, at hvis klagerne kunne overtage sælgers lån, ville det være meget fordelagtigt for klagerne. Klagerne fik senere godkendelsen til overtagelse af sælgers realkreditlån. Klagerne ønskede dog at afvente tilstandsrapportens udarbejdelse, før de ville afgive bud.

Klagerne oplyste indklagede, at de også overvejede selv at bygge på en udstykning et andet sted i kommunen. Dette projekt ville koste ca. kr. 2.900.000.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede oplyste klagerne, at sælger næppe ville acceptere en pris under kr. 3.000.000.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne havde fra starten oplyst, at de boede til leje og var meget interesserede i ejendommen.

Indklagede vidste, klagerne var godkendt af deres bank, samt at der var skabt kontakt til realkreditinstitut med henblik på mulighed for overtagelse af sælgers lån.

Indklagede havde givet udtryk for, at sælger var parat til at acceptere et afslag på kr. 100.000.

Præsentation af pris for selvbyggerprojektet var en del af klagernes købsstrategi for at presse prisen yderligere.

Indklagede overholdt ikke sit løfte af den 27. februar:

"...Jeg skal nok holde dig ajour, hvis der sker noget i forhold til eventuelle andre kunder på huset.....".

Den 28. februar sendte indklagede en mail til sælger om de andre køberes købstilbud på kr. 3 mio., og at der allerede på dette tidspunkt var et andet bud blev ikke oplyst til klagerne.

Den 28. februar gentog klagerne, at de var interesserede i boligen. Det måtte derfor have været klart for indklagede, at de stadig var interesserede, selvom prisen ikke kunne forhandles under kr. 3 mio.

Det fremgik ikke tydeligt af indklagedes mail af den 6. marts, at underskrivelse af en købsaftale var umiddelbart forestående:

"... Som jeg skrev til dig i mail af i torsdags, har andre kunder også udvist meget stor interesse for ejendommen. Kunder der ligesom jer bor til leje og er godkendt – kunder som vi, som mæglere er RIGTIGT glade for. De er af samme holdning som jer, at de ved afgivelse af et købstilbud på ejendommen, ikke vil tilbyde, at betale den pris som huset udbydes til."

6. marts gentog klagerne, at de ville se, hvilke anmærkninger der var i tilstandsrapporten og derefter tage stilling til, om de ville afgive et bud og eventuel budpris.

Indklagede vidste, at klagerne var i udlandet frem til 8. marts og derfor ville have svært ved at give et bud før da.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han to gange har opfordret klagerne til at give bud, og at han havde gjort opmærksom på, at andre havde fået fremvist ejendommen, og at disse kunder udviste stor interesse for ejendommen.

Indklagede har dermed tydeligt givet udtryk for, at der var andre seriøse købere, og at klagerne havde haft lejlighed til at give bud, også betinget af et forbehold.

Indklagede har desuden anført, at han vurderede, at klagerne maksimalt ville byde knapt 3 mio. kr. for ejendommen, og indklagede konkluderede derfor, at klagerens interesse alligevel ikke var så stor.

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.

Nævnet lægger til grund, at klagerne fik forevist ejendommen, og at de anmodede om at få udarbejdet en tilstandsrapport, og de anmodede om en yderligere fremvisning., før de ville tage stilling til, om et eventuelt køb af ejendommen.

I deres mailkorrespondance med indklagede skrev klagerne bl.a.:

"... Vi synes, det er et dejligt hus, men som sagt skal vi være helt sikre det er det rigtige for os at vælge Fensmark frem for at bygge selv på "de lodne højder" i Næstved Nord.

Vi har været til byggemøde med [...] og venter på tilbud fra dem. Sammenholdt med det tilbud, skal der være en økonomisk gevinst i det for os for at flytte til Fensmark. Dermed skal prisen justeres, som vi snakkede om og en evt. godkendelse af os fra [...]kredit en forudsætning. Ville du kunne hjælpe med de indledende øvelser med kontakt til [...]kredit?..."

og

"... Vi ser frem til at se ejendommen igen på søndag, hvorefter vi vil tage stilling til, om det er der, vi ønsker at bosætte os, og dermed om vi ønsker at afgive bud.

Såfremt dette bliver aktuelt, vil det selvfølgelig være afgørende for et eventuelt bud, hvilke anmærkninger der er i tilstandsrapporten, ligesom det vil være relevant for os at få en byggesagkyndig med ud og besigtige ejendommen, forinden vi afgiver bud. Vi kan derfor ikke på nuværende tidspunkt oplyse endeligt, hvorvidt vi ønsker at afgive bud eller i hvilket niveau et eventuelt bud vil ligge, men forhåbentligt er vi meget klogere efter på søndag.

Vi kan dog bekræfte, at det er korrekt, at vi har fået et tilbud på 2.865.000 fra [...] på at bygge selv i Næstved Nord, hvilket vi sideløbende overvejer, og vores mavefornemmelse efter på søndag sammenholdt med eventuelle anmærkninger i

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

tilstandsrapporten (og hvis skønnet nødvendigt en byggesagkyndigs bemærkninger) vil være afgørende for størrelsen af et eventuelt bud, hvorfor vi desværre ikke kan komme det nærmere lige nu..."

Det lægges til grund, at indklagede, der havde oplyst klagerne om prisniveauet, to gange forgæves opfordrede klagerne til at fremsætte et tilbud på ejendommen.

Et eventuelt købstilbud kan betinges af oplysninger i tilstandsrapporten.

Det lægges til grund, at et andet køberpar havde underskrevet et købstilbud, som lå indenfor rammerne af, hvad sælgerne havde tilkendegivet overfor indklagede, at de ville acceptere.

Nævnet finder ikke, at indklagede kan kritiseres for at have opfordret sælger til at acceptere det underskrevne tilbud, når dette tilbud lå inden for rammerne af, hvad indklagede havde stillet sælger i udsigt, og som indklagede måtte forvente, at sælger ville acceptere.

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 er alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Som sagen foreligger, er det Disciplinærnævnets opfattelse, at indklagede netop varetog sælgers interesse ved at anbefale sælger at acceptere det underskrevne tilbud, når klagerne ikke afgav bud efter hans opfordringer.

Derfor bestemmer Disciplinærnævnet, at indklagede, PP, frifindes.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

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

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

Mikael Sjöberg