

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 13. marts 2008 blev der i sag nr. 22

KK

mod

BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 28. maj 2007 har klager indbragt trainee CC og BB med påstand om, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den pågældende trainee er ikke registreret ejendomsmægler (herefter benævnt den ansatte). Klager har derfor efterfølgende rettet klagen mod virksomheden (herefter indklagede).

Sagen angår den ansattes adfærd i en ejendomshandel, hvor der var flere interesserede købere.

Sagens omstændigheder:

Sagsfremstillingen er baseret på klagerens oplysninger. Indklagede har ikke haft bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Indklagede havde en ejendom til salg på (...). Prisen på ejendommen var fastsat til 2.995.000 kr.

Den 5. april 2007 fik klager fremvist ejendommen. Den ansatte oplyste bl.a. til klager, at der var en andre interesserede købere, men ingen havde afgivet et konkret tilbud.

Den 13. maj besigtigede klager ejendommen på ny, hvor den ansatte ved denne fremvisning kunne oplyse, at han havde modtaget et konkret købstilbud. Uden at nævne størrelsen af det andet bud fik klageren opfattelse af, at et bud på 2,8 mio. kr. ville kunne få sælger til at indgå i realitetsforhandlinger.

Den 17. maj fremsatte klager et skriftligt købstilbud med forbehold pålydende 2.8 mio. kr. og med overtagelsesdato den 1. august 2007. Klagers tilbud udløb den 22. maj.

Den 20. maj kontaktedes klager af den ansatte, som kunne oplyse, at flere havde vist interesse, og at en af dem havde fremsat et købstilbud, der var 50.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

højere end klagers og uden forbehold. Denne anden havde fået udleveret købskontrakten.

Klageren besluttede nu at optage samtalerne med den ansatte. Han førte to yderligere samtaler den 20. maj med den ansatte.

I den første samtale oplyste den ansatte, at den anden interesserede køber nu havde forhøjet sit bud med 25.000 kr., således at der blev budt 2,875 mio. kr.

I den anden samtale forhøjede klager sit bud til 2,875 mio. kr. med overtagelse en måned før den anden køber. Den ansatte oplyste hertil, at klager måtte forvente at forhøje sit bud yderligere.

Den 21. maj kontaktede den ansatte klager og oplyste, at der nu skulle bydes 2,9 mio. kr. Klager fastholdt imidlertid sit oprindelige bud.

Under sagens behandling i nævnet har indklagede oplyst, at den ansatte blev ansat hos indklagede den 1. april 2007, og at han på ansættelsestidspunktet var uddannet finansøkonom. Han havde netop overstået et 3 måneders praktikforløb hos en anden ejendomsmægler og havde solgt flere ejerlejligheder. Indklagede fik på grund af sin uddannelse fra starten lov til at arbejde mere selvstændigt end indklagedes øvrige trainees. Aftaler og anden skriftlig korrespondance blev dog gennemgået af en ejendomsmægler. I den konkrete sag er den ansatte oplyst om vigtigheden af at spille med "åbne kort".

Parternes bemærkninger:

Klageren har bl.a. anført, at indklagedes ansatte under salgsbestræbelserne systematisk skabte en auktionslignende stemning ved konstant at fremsætte uendelige krav om højere bud under påskud om andre køberes tilbud.

Efter klagers opfattelse skete det blandt andet ved, at indklagede:

"a. ad flere omgange at have oplyst helt konkrete beløb på andre interesserede køberes købstilbud

b. ad flere omgange at have oplyst andre interesserede køberes forslag til overtagesdato

c. ad flere omgange at have oplyst, hvilket konkret beløb, der for undertegnede var nødvendigt for at "komme i front."

Det er mæglers etiske og professionelle ansvar at undgå, at en auktionsstemning opstår. Det kunne mægleren have opnået ved aldrig at nævne specifikke beløb og iværksætte en budrunde idet øjeblik, der var flere tilbud på banen.

Den indklagede virksomhed har bl.a. anført, at virksomheden er bekendt med reglerne for licitation/udbud på området. Virksomheden finder det naturligvis uheldigt, at den pågældende medarbejder havde været alt for åben i sin forhandling med klager. Medarbejderen har tilsyneladende følt sig presset til at være lidt

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

for imødekommende overfor klager med det formål at kunne opretholde et godt forhold til denne.

Den indklagede virksomhed gør ikke brug af åbne auktioner til at opnå salg og det understreges også, at klager aldrig er blevet præsenteret for en kopi af et købstilbud fra 3. mand. Mæglere har ret til at oplyse om andre interesserede, men klager må først betragte påstanden om flere interesserede for pålydende, når klager bliver præsenteret for et faktisk købstilbud.

Sælger var ikke interesseret i en budrunde, og dette er alene sælgers beslutning. Sælger foretrak 3. mands tilbud, især da dette tilbud var uden forbehold.

Indklagedes ansatte medarbejder har i en særskilt E-mail anført, at han var ansat som trainee hos indklagede i den pågældende sag. Under den 1. ikke optagne telefonsamtale med klager den 20. maj 2007 følte han sig presset til at oplyse om den anden købers tilbud for at være behjælpelig overfor klager og fordi dialogen hidtil havde været så god.

Ifølge den ansatte var det tydeligvis en provokation fra klagers side at spørge til de andres bud. Han medvirkede selv til den auktionslignende stemning. Den anden køberinteresserede fik ifølge medarbejderen aldrig oplyst klagers bud og hævde sit bud til 2.875 mio. kr. udelukkende fordi sælger fandt buddet på 2.850 mio. kr. for lavt. Årsagen til at sælger i sidste ende valgte den anden køber trods et sammenstemmende tilbud og klageres tilbud om en hurtigere overtagelse, skyldtes klagers advokatforbehold, som det andet tilbud ikke indeholdt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

I foråret 2007 var proceduren for budrunde/licitation ikke lovreguleret. Forholdet var på daværende tidspunkt alene reguleret på grundlag af Dansk Ejendomsmæglerforenings Forbrugeretiske regler.

Det er sælgers afgørelse, om ejendommen skal sælges i licitation. I dette tilfælde ønskede sælger det ikke, men ønskede at sælge til den køber, der havde afgivet bud uden advokatforbehold.

Det kan ved sagens afgørelse lægges til grund, at den ansatte ad flere omgange oplyste klager om konkrete bud og opfordrede klager til at fremsætte nye og højere bud, såfremt han fortsat var interesseret i ejendommen.

En ejendomsmægler skal arbejde for, at sælger opnår den gunstigste pris og de bedst opnåelige handelsvilkår. Er der derfor flere interesserede købere, bør han oplyse dette, for derigennem at opnå højere bud på ejendommen. Ved derimod at have oplyst om indholdet af andre konkrete tilbud og så vedholdende som i denne sag, har den ansatte imidlertid nærmest fremprovokeret tilbud og skabt en auktionslignende tilstand. En sådan fremgangsmåde er kritisabel og ikke i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Den ansatte er ikke ejendomsmægler og derfor ikke selv omfattet af nævnets kompetence, jfr. Lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 3.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den indklagede virksomhed har oplyst, at den fra begyndelsen af ansættelsen lod den ansatte, der ikke er uddannet inden for køb og salg af bolig, arbejde selvstændigt. Ved således uden på forhånd at have sikret sig, at den ansatte var tilstrækkelig kyndig eller tilstrækkelig udlært, har indklagede som virksomhed tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt. Der påhviler herefter den indklagede ejendomsmæglervirksomhed et selvstændigt ansvar, jfr. Lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4. Når henses til, at de handlinger, den ansatte har foretaget sig, er kritisable og i strid med god ejendomsmæglerskik, pålægges der virksomheden en bøde jf. samme lovs § 29b, stk. 4.

Thi bestemmes:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB, pålægges en bøde på 75.000 kr.

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

Mikael Sjöberg