

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2014

blev der i sag 223- 2013

KK

mod

NN

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 4. maj 2013 har KK indbragt ejendomsmægler NN for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmægleretik ved ikke at have underrettet klagerne om, at der var afgivet andre købstilbud inden et møde, hvorunder sælger af ejendommen skulle træffe afgørelse om salg.

Sagens omstændigheder:

Klagerne var interesserede i den pågældende ejendom og afgav derfor et betinget købstilbud. Betingelsen var, at de selv fik solgt deres ejendom.

Klagerne havde været i forhandling med sælger den 10. april 2013, der havde accepteret deres betingede bud på 5.075.000 kr.

Den 1. maj 2013 havde indklagede et møde med sælger af ejendommen, hvorunder sælger blev præsenteret for i alt tre købstilbud. Desuden blev muligheden for at gennemføre en licitation drøftet. Sælger valgte et bud på 5,1 mio. kr., som ikke havde betingelser tilknyttet. Dvs. sælger besluttede sig for at underskrive en anden købsaftale end klagernes.

Der er uoverensstemmelse, mellem hvad parterne oplyser, idet klagerne fastholder, at indklagede havde klagernes nye telefonnummer til rådighed og burde have anvendt dette.

Indklagede fastholder, at han ringede tre gange uden held. Han vidste ikke, at klagerne havde skiftet nummer

Parternes bemærkninger:

Klager:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har bl.a. anført, at de blev spillet ud mod en anden køber.

Endvidere har klagerne anført, at såfremt indklagede havde været mere ærlig, havde de ventet med at sætte deres ejendom til salg. Klagerne kunne dermed have undgået udgifter til el- og tilstandsrapporter.

Derudover har klagerne anført, at indklagede den 23. april 2013 havde stillet klagerne i udsigt, at de kunne købe ejendommen: "*I kan være 80 % sikre på salget*". Indklagede havde endvidere sagt, at klagerne kunne gå videre med salget af deres ejendom.

Klagerne har endvidere anført, at de ikke ville sælge deres ejendom, hvis ikke de kunne købe den omstridte ejendom.

Klagerne har derudover anført, at indklagede kunne have kontaktet klagerne, idet han havde de aktuelle telefonnumre samt e-mailadresse til rådighed.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede havde opført sig uærligt, da han ikke havde kontaktet dem forud for mødet den 1. maj 2013 og oplyst, at en anden havde underskrevet en købsaftale.

Afslutningsvist har klagerne anført, at indklagede har opført sig uetisk ved under telefonsamtalen den 23. april 2013 at have oplyst, at sælger følte sig etisk og moralsk forpligtet til at sælge til dem, da de havde gennemført en række undersøgelser og var villige til at overtage en forpagtningsaftale.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at sælger af ejendommen blev præsenteret for i alt tre købstilbud og valgte et, der var højere end klagerne og uden betingelser.

Indklagede har endvidere anført, at han ringede tre gange til klagerne uden held. To gange efterlod han besked og gik ud fra, at klagerne kunne se på telefonen, at han havde ringet.

Indklagede har desuden anført, at der altid er en risiko, når man giver et betinget bud.

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 9, skal en ejendomsmægler drage omsorg for begge parter interesser, og ifølge § 15, stk. 2, skal en formidler tage hensyn til den anden part.

Indklagede har oplyst klagerne om, at der var andre interesserede købere, og indklagede har præsenteret sælgeren for muligheden for licitation.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet lægger til grund, at sælgeren ikke ønskede licitation, og at sælger indgik i forhandling med en anden køber, som sælger endte med at indgå endelig købsaftale med.

Det er alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til og det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede efter han forgæves ringede til klagerne, ikke alternativt skrev en opfølgende e-mail.

Nævnet finder dog samlet, at indklagede ikke har overtrådt god ejendomsmæglerskik, hvorfor han frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, NN, frifindes, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg