

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 257 - 2014

AA og BB

mod

CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende:

Kendelse

Ved e-mail af den 30. december 2013 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC 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 god ejendomsmæglerskik ved at have fremkaldt auktionslignende tilstande.

Sagens omstændigheder:

Klagerne har som interesserede købere været i kontakt med indklagede ejendomsmægler i forbindelse med køb af to ejerlejligheder på [by].

Den 14. maj 2013 afgav klagerne et købstilbud på 5.275.000 kr. på [adresse]. Klagerne og indklagede aftalte at mødes for at underskrive købsaftale. Den 13. maj 2013, ringede indklagede til klagerne og fortalte, at der var kommet et andet bud på lejligheden.

Den 7. oktober 2013 afgav klagerne et købstilbud på 4.895.000 for en lejlighed beliggende på [adresse]. Der blev igen indgået aftale imellem klagerne og indklagede om at mødes og underskrive købsaftale to dage senere. Da klagerne ankom til indklagedes kontor, oplyste indklagede at der var kommet et andet bud på lejligheden. Klagerne valgte efter 10 minutters betænkningstid at øge deres bud til 4.950.000 kr. Samme aften kontaktede indklagede klagerne og meddelte, at sælger havde udbedt sig betænkningstid. Derefter forhøjede klagerne deres bud til 4.955.000 kr.

Salget gik ikke igennem, da sælger valgte at sælge til anden side.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klagerne har bl.a. anført, at de ved bud på lejligheden på [adresse]., den 14. maj 2013, var blevet kontaktet af indklagede og orienteret om, at der var kommet et andet bud på lejligheden, som var højere end klagerne. Indklagede havde ikke have oplyst præcis, hvad det andet bud lød på, men han lod klagerne gætte på forskellige beløb, der ville kunne sikre klagerne lejligheden, og da klagerne nåede til beløbet 5.350.000 kr., sagde indklagede at: *"nu nærmede klagerne sig"*. Klagerne valgte at fastholde deres bud, da de befandt sig på kanten af deres budget. Dagen efter valgte sælger at tage imod et tilbud fra anden side. Lejligheden blev solgt til 5.310.000 kr.

Ved bud på lejligheden på [adresse] den 7. oktober 2013, har klagerne anført, at de bød 4.895.000 kr., svarende til udbudsprisen. Der blev truffet aftale mellem klagerne og indklagede om at underskrive købsaftale to dage senere.

Sidenhen modtog indklagede et andet bud på lejligheden, som var højere end klagerne bud. Klagerne udbad sig betænkningstid og besluttede derefter at hæve deres bud til 4.950.000 kr.

Indklagede oplyste klagerne om det andet buds præcise beløb og sagde i den forbindelse, at det ikke var noget, han måtte oplyse. Klagerne hævede derefter deres bud til 4.955.000 kr.

Om aftenen orienterede indklagede klagerne om, at sælger udbad sig betænkningstid, da der var flere tætte bud. Yderligere sagde indklagede til klagerne, at hvis de i løbet af aftenen fandt 5.000 kr. ekstra, måtte de sige til. På baggrund af denne udtalelse valgte klagerne at forhøje deres tilbud til 4.965.000 kr.

Klagerne finder, at indklagede ved sin adfærd har fremkaldt auktionslignende tilstande.

Indklagede:

Lejlighed 1:

Indklagede har bl.a. anført, at det afgivne bud på lejligheden beliggende [adresse] var et mundtligt afgivet bud på 5.275.000 kr. Sælger reagerede umiddelbart positivt på tilbuddet, men ville gerne have tilbuddet på skrift.

Klagerne blev inviteret ind på indklagedes kontor for at underskrive købsaftale den 9. oktober 2013. Ved mødet fortalte indklagede klagerne, at sælger umiddelbart var positiv, men at intet var sikkert, før der forelå en underskrevet købsaftale, der var underskrevet af både køber og sælger.

Dagen før underskriftsmødet med klagerne blev indklagede kontaktet af et andet hold interesserede købere. De nye købere kom med et bud den pågældende aften, hvilket indklagede informerede sælger om. Herefter ringede indklagede til klagerne og fortalte dem, at der nu også var andre interesserede i lejligheden.

Klagerne nævnte forskellige beløb i telefonen for at se, hvorvidt de kunne få indklagede til at fortælle, hvad det andet bud lød på. Indklagede afviser på noget

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

tidspunkt, at have indikeret et beløb til klagerne og gav klagerne besked om, at de selv må komme frem til deres endelige bud på lejligheden.

Indklagede afviser på det bestemteste, at have givet klagerne antydning af, hvor meget de skulle byde.

Lejlighed 2:

Klagerne så lejligheden på [adresse] til et åbent hus arrangement, hvor der var stor interesse og mange fremmødte. Klagerne var de første, der kom med et bud på lejligheden. Sælger ønskede dog først en afklaring fra de andre interesserede fra det åbne hus, for at se om de kunne få endnu bedre vilkår. Sælger fortalte indklagede, at de ønskede interesserede køberes maksimale bud fra start.

Indklagede aftalte med klagerne, at klager kunne underskrive købsaftale den efterfølgende dag. Lige inden mødet med klagerne bemærkede indklagede, at der var blevet tilsendt et andet bud på lejligheden. Da klagerne ankom til indklagedes kontor, blev klagerne oplyst om, at der nu forelå et andet bud på lejligheden. Klagerne øgede herefter deres bud til 4.950.000 kr. Indklagede opfordrede klagerne til at komme med deres maksimale bud, pga. den store interesse for ejendommen. Klagerne hævede for sidste gang deres bud til 4.965.000 kr.

Efterfølgende kom der en tredje køber ind i billedet. Indklagede havde forklaret til denne køber, at der var stor interesse for lejligheden, og at de skulle afgive deres maksimale bud.

Indklagede og sælger aftalte at mødes dagen efter for at gennemgå de tre afgivne bud.

Sælger valgte køber tre med et bud på 5.006.000 kr.

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.

Indklagede skal som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår. I en situation med flere interesserede købere bør ejendomsmægleren oplyse dette til de interesserede købere for derved at opnå højere bud på ejendommen.

Det er sælgers valg, hvem han vil sælge til.

Således som sagen foreligger oplyst, har indklagede ikke fremkaldt auktionslignende tilstande, men har loyalt varetaget sælgers interesser i en højst mulig pris på ejendommen.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler, CC.

Thi bestemmes

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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

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

Mikael Sjöberg