

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 283 – 2015-5854

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

CC

[Adresse]

[By]

og

DD

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden EE

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 11. august 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB, CC, DD og ejendomsmæglervirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at erhverve en andelsbolig beliggende [adresse] i [by].

Den 1. august 2014 afgav klager et bud på 1,2 mio. kr. med betingelser vedrørende bl.a. demontering af køkken, badeværelse og lofter.

Den samme dag gav sælger et modbud på 1,325 mio. kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

3. august 2014, efter at klager var blevet oplyst, at der var andre interesserede købere, hævede klager buddet til 1,3 mio. kr. med overtagelse senest 1. september 2014.

CC foreslog, at klager skulle komme hen i forretningen den 4. august 2014 for at underskrive købsaftalen, hvilket klager gjorde.

6. august 2014 rykkede klager for svar.

CC svarede samme dag, at en anden køber havde givet et mundtligt bud, og at DD derfor ville udarbejde udkast til yderligere en købsaftale.

7. august 2014 oplyste DD, at han havde forelagt bud for sælger.

8. august 2014 gav klager udtryk for sin utilfredshed med fremgangsmåden omkring budgivningen.

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler, BB, at han beklagede dette, men at der ikke var tale om en budrunde.

Indklagede ejendomsmægler, BB, oplyste endvidere, at sælger ikke havde accepteret klagers bud, men at klager havde muligheden for at revurdere sit bud, idet indklagede ejendomsmægler, BB, forventede at modtage et eller flere bud samme weekend.

Efter adskillige mails mellem indklagede ejendomsmægler, BB, og klager den 8. august 2014, meddelte klager, at hvis der ikke var andre købere, bød han 1,1 mio. kr. uden betingelsen vedrørende toilettet samt med overtagelse 1. december 2014.

De indklagede, CC og DD, er ikke registrerede ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager: Klager har bl.a. anført, at da han var henne i forretningen for at underskrive, fik han det indtryk, at der var etableret en budrunde.

Når det var tilfældet, at der var adskillige interesserede købere, sådan som de ansatte i indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, gav udtryk for, burde reglerne for budrunder have været fulgt.

Indklagede: Indklagede ejendomsmægler, BB, har svaret på vegne af CC, DD, virksomheden, EE, og sig selv.

Han har taget ansvaret for handler samt for virksomheden.

Indklagede ejendomsmægler, BB, har bl.a. anført, at der ikke har været tale om budrunde. Interesserede købere har alene været orienterede om den store interesse og ikke om de enkelte bud. Indklagede har varetaget opdragsgivers interesse og fulgt hendes instrukser. Der har i forløbet alene været klager og køber, der har afgivet skriftligt købstilbud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der har været tre andre interesserede købere ud over klager, hvoraf kun den ene afgav skriftligt tilbud.

Indklagede ejendomsmægler, BB, har endvidere suppleret følgende til hændelsesforløbet:

Den 7. august drøftede DD klagers købstilbud med sælger og orienterede samtidig om den øvrige købsinteresse.

DD sendte mail til klager samme dag med oplysning om, at sælger havde fået fremlagt klagers bud.

Den 8. august meddelte sælger, at hun ikke ville tiltræde tilbuddet, da hun ikke ville demontere toilet m.m.

Dette meddelte indklagede ejendomsmægler, BB, klager den 8. august.

Klager tilbød på mail en pris på 1,1 mio. kr. og uden nedrivning.

Sælger gav herefter instruks om at forhandle videre med andre kunder og ikke forhandle videre med klager. Dette blev meddelt til klager.

Sælger accepterede et andet tilbud den 11. august.

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.

Den pågældende handel har fundet sted efter lov om omsætning af fast ejendoms almindelige regler. Spørgsmålet i denne sag er, om bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) burde have fundet anvendelse, da der viste sig at være flere interesserede købere.

Da de indklagede, CC og DD, ikke er registrerede ejendomsmæglere, kan nævnet ikke behandle klagen over dem personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 1, jf. stk. 3.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 29 a, stk. 3, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil.

Indklagede ejendomsmægler, BB, har i sin mail til klager af 8. august 2014 bemærket:

*"[....]
Jeg har ansvaret for vores handler og butikken.
[....]"*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Med denne bemærkning sidestiller nævnet de ansatte samt indklagede virksomhed med ejendomsmægler BB.

Alle tre ansatte i indklagede virksomhed, der har været i kontakt med klager, har opfordret klager til at revurdere sine bud grundet interessen fra andre købere samt grundet sælgers forbehold overfor klagers diverse betingelser vedrørende demontering af køkken mv.

Dette forhold kan ikke sidestilles med en budrunde i bekendtgørelsens forstand. Denne bekendtgørelse finder derfor ikke anvendelse.

Nævnet bemærker, at det er sælgers valg, hvem han/hun vil sælge til.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette frifindes indklagede ejendomsmægler, BB.

Der findes heller ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, et ansvar, da der påhviler ejendomsmægler BB et selvstændigt ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede, CC og DD.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg