

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. september 2009

blev der i sag 42-2008

KK

og

BB

mod

Ejendomsmægler FF

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 26. marts 2008 har KK og BB indbragt ejendomsmægler FF for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ved sin adfærd har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i en situation med flere interesserede købere.

Sagens omstændigheder:

Primo marts 2008 fremsatte klagerne i forbindelse med fremvisning af ejendommen beliggende (...), købstilbud på 675.000 kr. på ejendommen svarende til den udbudte kontantpris.

Ejendommen blev desuden fremvist til anden potentiel køber, og der blev indgået købsaftale med denne den 12. marts 2008 til en kontantpris på 685.000 kr.

Det fremgår af tillæg til formidlingsaftalen, at indklagede og sælger af ejendommen den 12. marts 2008 har indgået aftale om, at ejendommen trods flere samtidige potentielle købere ikke skulle udbydes i licitation.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at klagerne efter at have budt på ejendommen beliggende (...) blev kontaktet af en anden potentiel køber, som havde fået klagernes navn og størrelsen på klagernes bud oplyst af indklagede. Den potentielle køber bad klagerne om at trække det afgivne tilbud tilbage, idet han selv ønskede at købe ejendommen.

Klagerne fik i forbindelse med afgivelsen af budet oplyst af indklagede, at der var afgivet et bud på 650.000 kr.

Indklagede ville først udarbejde udkast til købsaftale efter at tilstandsrapport på ejendommen forelå. Klagerne måtte derfor vente ca. 1 uge på at kunne underskrive købsaftale.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede burde have givet klagerne mulighed for at komme med et højere modbud.

Som dokumentation for, at indklagede har oplyst klagerens identitet, har klagerne fremlagt en underskrevet erklæring dateret den 15. juni 2009 fra køberen af ejendommen (...), hvoraf det fremgår, at "Undertegnede LL bekræfter at have modtaget navne på mulig køber BB og KK af ejendomsmæglervirksomhed XX vedr.(...)." Erklæringen er dateret 15. juni 2009.

Indklagede har bl.a. anført, at begge bud på ejendommen blev forelagt sælger. Sælgeren accepterede det for sælger bedste bud, hvilket alene er sælgerens afgørelse.

Sælger ønskede som det fremgår af tillæg til formidlingsaftalen ikke ejendommen udbudt i licitation.

Det vedrører ikke indklagede, hvad klagerne har talt med andre interesserede købere om.

Indklagede har ikke forsøgt at spille flere interesserede købere ud mod hinanden ved at oplyse køberen om klagerens identitet og tilbud.

Indklagede bestrider at have oplyst om klagerens identitet. Til klagerens brev af 15. juni 2009 har indklagede blandt andet oplyst, at han har været i branchen i 30 år og har opnået den erfaring, at man naturligvis ikke oplyser om andre købere.

Indklagede oplyser, at Skive er en mindre provinsby og både klagerne og køberen af ejendommen er indenfor håndværksbranchen. Interessen for fast ejendom går hurtigt og i denne sag er indklagede sikker på, at begge parter var klar over, at der var flere interesserede købere til ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at sælger af ejendommen beliggende (....) ikke ønskede ejendommen udbudt i licitation, og at reglerne i bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde derfor ikke fandt anvendelse på handlen.

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 for derved at opnå højere bud på ejendommen.

Nævnet finder ikke, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at oplyse klager om, at der er afgivet et bud under udbudsprisen. Ligeledes finder nævnet det ikke i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede til en potentiel køber har oplyst, at der er afgivet et bud lydende på udbudsprisen.

Nævnet finder endvidere ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Hvis indklagede har handlet som påstået af klagerne blandt andet i brevet af 15. juni 2009, er dette i strid med god ejendomsmægleretik.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter den i sagens natur begrænsede bevisførelse, der kan finde sted i nævnet, er det imidlertid omtvistet, om indklagede har oplyst om klagernes identitet.

Som følge heraf frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, FF, frifindes.

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

Mikael Sjöberg