

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. juni 2009

blev der i sag 71-2008

KK

mod

Ejendomsmægler XX

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 17. oktober 2008 har advokat BB på vegne af KK indbragt ejendomsmægler XX for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen vedrører to forhold: 1) salg af ejendommen beliggende (..1..) og 2) køb af ejendommen beliggende (..2..).

Forhold 1 drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udtale sig om, at klager havde modtaget et tilbud på ejendommen, som klager valgte at afslå.

Forhold 2 drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udarbejde udkast til købsaftale indeholdende et tidsubegrænset forbehold, og om indklagede har forsømt at rådgive klager om muligheden for at søge egen rådgivningsbistand.

Sagens omstændigheder:

Klager kontaktede i maj 2007 indklagede med henblik på køb af ejendommen beliggende (..2..).

Den 24. maj 2007 vurderede indklagede klagerens ejendom beliggende (..1..), med henblik på salg af ejendommen.

Den 8. juli 2007 indgik klagerne formidlingsaftale med indklagede om salg af klagerens ejendom. Det fremgik af formidlingsaftalen, at indklagede havde værdiansat ejendommen til en kontantpris på 3.195.000 kr., men at det på klagerens anmodning var aftalt, at ejendommen blev udbudt til 3.495.000 kr. Såfremt ejendommen ikke var solgt senest den 1. oktober 2007 skulle den kontante udbudspris nedsættes til indklagedes værdiansættelse. Formidlingsaftalen var gyldig i 6 måneder fra underskrivelsen.

Medio juli 2007 modtog indklagede et mundtligt tilbud fra potentielle købere om køb af klagers ejendom til en kontantpris på 3.000.000 kr.

Klager afslog købstilbuddet.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 26. juli 2007 underskrev klager betinget købsaftale på ejendommen beliggende (..2..), som indklagede også havde i kommission. Af købsaftalens punkt 16 fremgik bl.a., at

"Nærværende handels overtagelsesdato er betinget af, at købers ejendom beliggende (..1..), er solgt inden overtagelsesdagen i denne købsaftale, 1/1 2008. Såfremt købers ejendom beliggende (..1..), ikke er solgt inden denne dato, er nærværende handel stadig bindende, dog fremrykkes overtagelsesdato med 1 måned ad gangen indtil købers ejendom er solgt.

Deponering kr. 37.000,00 der skal foretages til (...) senest d. 1/12 2007, er ligeledes betinget af, at købers ejendom beliggende (..1..) er solgt. Såfremt ovenstående fremrykning bliver aktuel rykkes denne deponering 1 måned før overtagelsesdato af (..2..)."

Den 8. december 2007 udløb formidlingsaftalen mellem klager og indklagede. Parterne aftalte at fortsætte samarbejdet og i januar 2008 blev prisen på ejendommen nedsat til 3.350.000 kr.

Den 10. februar 2008 meddelte klagers advokat indklagede, at klager ønskede at træde tilbage fra købsaftalen og opsige formidlingssamarbejdet på klagers ejendom.

Sælger af ejendommen beliggende (..2..) ønskede at fastholde købsaftalen.

Den 24. juni 2008 oplyste indklagede skriftligt til sælger, at indklagede havde modtaget og viderebragt et tilbud på køb af klagers ejendom til en kontantpris på 3.000.000 kr., som klager havde afslået, og at budet efter indklagedes opfattelse måtte opfattes som seriøst. Erklæringen var til brug for en eventuel sag ved domstolene.

Den 22. september 2008 fremsendte klagers advokat samtykkeerklæring dateret 12. september 2008 til indklagede om tilladelse til salg af (..2..).

Parternes bemærkninger:

Klager, der er repræsenteret ved advokat, har om forhold 1 bl.a. anført, at indklagede ved udfærdigelsen af erklæringen af 24. juni 2008 til sælgers advokat om, at klager havde sagt nej til et bud på klagerens ejendom, har brudt sin tavshedspligt og ikke har varetaget klagers interesse. Indklagede har ikke handlet upartisk.

Klager har om forhold 2 bl.a. anført, at indklagede ikke rådgav om behovet og muligheden for at søge egen rådgivning i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen på ejendommen beliggende (..2..). En standardklausul i købsaftalen er ikke tilstrækkelig til at dokumentere, at indklagede har opfordret klager til at søge uvildig rådgivning.

Klager har desuden anført, at indklagede har konciperet købsaftalen og har handlet uprofessionelt ved at indsætte en tidsubegrænset betingelse som ikke tager stilling til konsekvensen ved, at betingelsen ikke kan opfyldes. Betingelsen binder på ubestemt tid parterne, så både klager og sælger af ejendommen er i en fastlåst situation.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har bl.a. anført, at erklæringen af 24. juni 2008 til sælgernes advokat om, at klager havde sagt nej til et bud på klagers ejendom, blev afgivet efter udløbet af formidlingsaftalen mellem indklagede og klager. Indklagede havde ikke en klientrelation til klager på dette tidspunkt og afgav erklæringen som led i en mulig retssag.

Klager blev udtrykkeligt gjort opmærksom på behovet for selvstændig rådgivning. Indklagede opfordrede inden underskrift af købsaftalen klager til at søge rådgivning hos en advokat og i sit pengeinstitut. Klager valgte kun at kontakte sit pengeinstitut. I forbindelse med gennemgang og underskrivelse af købsaftalen gjorde indklagede igen klager opmærksom på, at indklagede som rådgiver for sælger ikke kunne foretage køberrådgivning for klager, og at klager derfor burde søge egen rådgiver. Det fremgår desuden af punkt 15 i købsaftalen, at "køber er gjort bekendt med, at medvirkende ejendomsmægler ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver".

Klager og sælger af ejendommen (..2..) korresponderede uden om indklagede og blev sammen enige om, at den pågældende betingelse om salg af klagerens ejendom skulle indsættes i købsaftalen, fordi klager skulle kunne vide sig sikker på, at ejendommen kunne blive hendes. Indklagede frarådede sælger af (..2..) at indgå en handel på denne betingelse, men sælger ønskede betingelsen indsat i købsaftalen og oplyste, at han var fuldt klar over, hvad han gik ind på.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af god ejendomsmæglerskik, at en ejendomsmægler skal handle loyalt i forhold til sin opdragsgiver. Heri ligger bl.a., at fortrolige oplysninger, som ejendomsmægleren kommer i besiddelse af, skal behandles fortroligt. Dette gælder til en vis grad også efter opdragsperiodens ophør.

Disciplinærnævnet finder ikke, at oplysningen om, at klagerne havde modtaget et tilbud på ejendommen, som klagerne valgte at afslå, har en sådan karakter, at indklagedes videregivelse af oplysningen til sælger af ejendommen (..2..) er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der er afgivet modstridende forklaringer, om indklagede har vejledt klager om adgangen til egen rådgiver.

Det fremgår af købsaftalen, som klager har underskrevet, at klager er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver.

Som sagen således foreligger oplyst, finder nævnet ikke, at klager har ført bevis for, at indstævnte har forsømt at oplyse om muligheden og behovet for at søge egen rådgiver.

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler "med omsorg for begge parter interesse skal virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er aftalt nærmere med opdragsgiveren." Ejendomsmægleren skal agere som den professionelle part og sørge for, at loven og de deri beskrevne pligter overholdes.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved det indsatte forbehold er begge parter på ubestemt tid blevet bundet til en aftale, som har vist sig yderst vanskelig at gennemføre.

Indklagede har ikke dokumenteret at have rådgivet parterne om de uhensigtsmæssige konsekvenser ved det indsatte forbehold.

Indklagede har ved sit udkast til købsaftale med de indeholdte vilkår hverken været taget sin opdragsgivers eller klagers interesser og har dermed handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf tildes indklagede en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, XX, tildes en advarsel.

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

Mikael Sjöberg