

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 227-2013

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

CC v/ BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 23. juni 2013 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC v/ BB 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, bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) §§ 10, 12 og 15 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have fremlagt en standardkøbsaftale og tilbudsblanket samt ved at fastsætte en frist på syv dage for afgivelse af bud i forbindelse med udbuddet af den pågældende ejendom i budrunde samt ved ikke at have sendt diverse dokumenter til klager inden klagefristens udløb.

Sagens omstændigheder:

Arvingerne til en byggegrund ønskede et hurtigt salg og ønskede at udbyde grunden i budrunde og kontaktede indklagede for at få sat denne proces i værk.

Der er uenighed mellem parterne om, hvornår ejendommen blev udbudt.

Klager mener, at det var lørdag den 18. maj 2013 med budfrist den 22. maj 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Pinsedag og 2. Pinsedag faldt på den 19. og 20. maj 2013.

Indklagede har oplyst, at ejendommen blev udbudt på nettet den 16. maj 2013 og annonceret i den lokale avis den 18. maj.

Klager bad den 19. maj 2013 i en mail indklagede om at sende "komplet" udbudsmateriale.

Den 20. maj 2013 sendte indklagede salgsopstilling, forureningsattest, tingbogsattest og oversigtskort og foreslog, at klager selv printede servitutter, deklarationer, spildevandsplan 2005-2013, lokalplan og kommuneplantillæg.

Den 21. maj bad klager om tinglyste servitutter, kort, der viser strandbyggelinjen, samt spurgte, hvornår han ville modtage købsaftale mv.

Den 22. maj 2013 kl. 12.20 svarede indklagede, at han ikke kunne nå at sende dokumenterne og foreslog klager at afgive et betinget bud.

Den 22. maj 2013 kl. 15.50 af gav klager et betinget bud.

Den 22. maj 2013 kl. 16.00 udløb budfristen.

Den 23. maj 2013 kl. 10.24 skrev indklagede til klager, at sælgerne havde valgt et bud, der var 50 % højere end klagers.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har forklaret, at formålet med at købe ejendommen var at opføre et fritidshus til privat brug for ham og hans samlever. Årsagen til, at han i sit bud havde brugt "...ApS eller ordre..." var, at der havde været så kort frist, og at den faldt sammen med pinsen, at han ikke havde tid til at få tilsagn fra sin bank til et lån.

Klager har bl.a. anført, at det ikke var korrekt, når indklagede oplyste, at fristen var otte dage, hvoraf fem var hverdage.

Klager har endvidere anført, at han både sendte sin mail den 19. maj med anmodning om dokumenterne og rykkede for disse den 21. maj 2013.

Klager har endvidere anført, at han ikke modtog standardkøbsaftale og tilbudsblanket.

Afslutningsvist har klager anført, at når der kun var så få bud til en meget attraktivt beliggende grund, må det indikere, at budfristen var for kort.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at budfristen var fra den 16. til den 22. maj 2013 kl. 16.00, således at der var otte dage, hvoraf fem dage var hverdage.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har endvidere anført, at de tre øvrige interesserede købere ud over klager var til stede ved et "åbent hus"-arrangement anden pinsedag.

Ved arrangementet havde indklagede lagt følgende dokumenter frem, som interesserede selv kunne tage: salgsoptstilling med købsaftale, tilbudsblanket, lokalplaner, diverse bilag om ejendommen, vurdering, ejendomsskattebillet, kommunale oplysninger, kort over grunden m.m.

Indklagede har endvidere anført, at årsagen til, at klager ikke fik sendt de ønskede dokumenter, var, at klager er professionel ejendomsmægler og derfor havde let adgang til at skaffe oplysningerne selv.

Indklagede har endvidere anført, at hvis klager havde bedt om dokumenterne den 20. maj, da indklagede skrev til klager, ville indklagede have sendt dem. Desværre så indklagede først klagers mail af den 21. maj den 22. maj kl. 12.20.

Indklagede foreslog derfor, at klager betingede sit bud af accept af de manglende dokumenter.

Sælgerne valgte et bud, der var 50 % højere end klagers.

Indklagede har endvidere anført, at ejendommen havde været vist 146 gange på indklagedes hjemmeside i den pågældende periode, uden at dette førte til, at flere bød på ejendommen, og at dette måtte betyde, at fristen havde været tilstrækkelig lang.

Afslutningsvist har indklagede anført, at ca. 20 personer var mødt op til "åbent hus"-arrangementet, men kun tre (ud over klager) gav udtryk for at være interesserede. Derfor er det indklagedes vurdering, at der ikke ville have været flere interesserede købere, selvom fristen havde været længere.

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 § 4, stk. 1, skal en ejendom udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris.

Ifølge bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) Kapitel 3 skal en række krav opfyldes, når en budrunde skal gennemføres.

Det følger af Budbekendtgørelsens § 9, at budrunden skal gennemføres på et for alle interesserede købere ensartet, gennemsigtigt og afklaret grundlag. Formidleren skal stille samme udbudsmateriale til rådighed for alle interesserede købere således, at alle byder på lige vilkår.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet lægger til grund, at indklagede ved "åbent hus"-arrangementet havde stillet salgsoptstilling med købsaftale, tilbudsblanket, lokalplaner, diverse bilag om ejendommen, vurdering, ejendomsskattebillet, kommunale oplysninger, kort over grunden m.m. til rådighed for de besøgende.

Indklagede sendte derimod ikke samme udbudsmateriale til klager, som han havde stillet til rådighed for de øvrige potentielle købere. Indklagede har derfor overtrådt § 9 i Budbekendtgørelsen.

Det følger af Budbekendtgørelsens § 10, at udbudsmaterialet i det mindste skal bestå af en salgsoptstilling for ejendommen, der som minimum indeholder oplysning om udbudsprisen og de forhold, som fremgår af § 13 i formidlingsbekendtgørelsen, jf. dog § 11, og et udkast til en standardkøbsaftale.

Indklagede havde ikke sendt en sådan standardkøbsaftale til klager. Derfor har indklagede ligeledes overtrådt § 10 i Budbekendtgørelsen.

Det følger af Budbekendtgørelsens § 15, at der i tilbudsblanketten skal være fastsat en rimelig frist for afgivelse af bud, der giver interesserede købere tilstrækkelig tid til at få afklaret alle relevante tekniske, juridiske og økonomiske forhold af betydning for budgivningen.

Nævnet lægger til grund, at budfristen var fra den 16. maj 2013 til 22. maj 2013 kl. 16.00. I den pågældende periode indgik en helligdag, og udbudsperioden var derfor kun tre hele hverdage samt den hverdag, hvor ejendommen blev udbudt. Med en så kort udbudsperiode må der stilles ekstra krav til, at alle relevante oplysninger af betydning for budgivningen straks gives til interesserede købere.

Nævnet finder derfor, at indklagede har også overtrådt § 15, stk. 1 i Budbekendtgørelsen.

Nævnet finder samlet, at indklagede ejendomsmægler, BB, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og tildeler ham en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg