

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 286 – 2014-6162

AA

mod

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. august 2014 har AA indbragt ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Sagens omstændigheder:

Klageren bød henholdsvis 775.000 kr., 810.000 kr. og 885.000 kr. for et sommerhus beliggende [adresse] i [by] i juni 2012.

Ejendommen var udbudt til salg i december 2011 til 995.000 kr.

Da klageren bød på ejendommen i juni 2012, var prisen blevet nedsat til 910.000 kr.

En ansat i indklagede virksomhed, DD, ved navn BB var klagerens kontaktperson i indklagede virksomhed, DD.

Den 13. juni 2012 sendte klageren en påmindelse til indklagede virksomhed, om at han havde afgivet et bud på 810.000 kr. den 4. juni 2012, som han ikke havde fået svar på. Klager understregede, at han var interesseret i ejendommen, hvilket var grunden til, at han havde haft en håndværker til at gennemgå den. Dog ville klager se på et andet sommerhus, hvis indklagede virksomhed ikke ønskede dialog vedrørende denne ejendom.

Den 15. juni 2012 sendte klageren et nyt bud på 885.000 kr. med frist for svar til den 19. juni 2012.

Den 18. juni 2012 skrev indklagede virksomhed, DD, i en mail til sælger, at eftersom indehaveren CC var interesseret i at købe ejendommen, opsagde DD formidlingsaftalen og afstod fra deres salær. I mailen opfordrede DD sælger til at søge anden rådgivning. Afslutningsvist oplyste DD, at en køber havde budt 885.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2012 fik klageren svar fra indklagede virksomhed, DD, om at sælger havde afvist hans bud på 885.000 kr.

To år senere oplyste klageren, at indehaveren af indklagede virksomhed, DD, CC, selv havde købt ejendommen for 800.000 kr. i samme periode, som klageren havde afgivet sine bud.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klageren har bl.a. anført, at han undrede sig over, at sælger heller ikke var interesseret i hans sidste bud, eftersom der ikke var andre interesserede købere.

Det er i strid med god ejendomsmægleretik, at indehaveren selv købte ejendommen til en pris 85.000 kr. under klagerens højeste bud.

Klageren ønsker at vide, om hans bud blev forelagt for sælger.

Der manglede kommunikation og svar på klagerens henvendelser.

Klageren har spurgt indklagede virksomhed, DD, om det højeste bud var blevet præsenteret for sælger, men har ikke fået svar.

Indehaveren, CC, har brugt klagerens bud til at lave en aftale, der tilgodeså CC selv.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klageren var blevet oplyst om, at der var en anden køber, før de afgav deres sidste bud.

Klageren havde oplyst, at der var andre sommerhuse, som han var interesseret i, og han udtrykte, at han ikke ville handle frem og tilbage. Man vurderede derfor fra indklagede virksomheds side, at det var en del af forhandlingstaktikken, og at budet på 810.000 kr. var klagerens endelige bud.

Det er ikke korrekt, at klageren ikke har fået svar på sit spørgsmål, om det højeste bud var blevet præsenteret for sælger, eftersom indehaveren, CC, selv havde ringet og talt med klageren.

Sælger valgte efter råd fra sin advokat at indgå en aftale med CC, idet denne aftale samlet set var mere fordelagtig.

Sælger ville ikke skulle betale salær, og eftersom CC ville rive sommerhuset og et ulovligt opført skur ned, ville CC ikke tegne en ejerskifteforsikring. Derudover ville CC sørge for oprydningsarbejdet.

Nævnets bemærkninger

Indehaver, CC, var ikke registreret mægler i den i sagen pågældende periode.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nye oplysninger

Ved nævnets behandling af sagen 10. juni 2015, fandt nævnet, at der var behov for yderligere oplysninger.

Indklagede fik derfor stillet følgende spørgsmål:

1) Hvornår fattede indklagede interesse for ejendommen? 2)Hvornår talte indklagede første gang med sine kolleger om denne interesse for køb af ejendommen? 3)Hvornår blev sælger første gang gjort bekendt med indklagedes interesse for ejendommen? 4)Hvornår sendte indklagede sit bud til sælger? 5)Var der en tredje interesseret køber?

Indklagede har svaret, at han fattede interesse den 17. juni 2012. Han berettede om sin interesse næste dag den 18. juni og samme dag sendte virksomheden en mail til sælger med denne oplysning.

Indklagede sendte ikke et bud, idet sælgers rådgiver ringede, og de sammen aftalte det videre forløb.

Der var et andet interesseret køberpar, men de ville alligevel ikke købe ejendommen.

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.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik, ved at den senere indehaver af virksomheden, CC, købte den omhandlende ejendom.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 13, stk. 1, 1. pkt., skal formidleren rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.

Det følger af lovens § 15, stk. 3, at hvis en formidler ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at formidle, skal formidleren træde tilbage fra formidlingsaftalen, frasige sig salær og rådgive sælger om mulighed for anden bistand.

Ifølge lovens § 16, stk. 2, skal en formidler oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås.

Dette suppleres af §§ 2, stk. 1 og 3, i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen).

Det følger af formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1, at sælger straks skal orienteres om ethvert købstilbud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Formidleren skal således varetage såvel købers som sælgers interesser. Heri ligger blandt andet, at formidleren uden unødigt ophold skal forelægge sælgeren de bud, der er kommet ind på ejendommen. Herved sikres også, at køberes bud behandles loyalt, og der bliver mulighed for en handel for alle de bydende købere. Det står herefter sælger frit for at sælge til hvem, han eller hun måtte ønske at indgå en aftale med.

Det fremgår af mailvekslingen mellem klageren og indklagede, at klageren blandt andet den 13. juni og 15. juni 2012 fremsatte tilbud på køb af ejendommen. Det fremgår endvidere, at indklagede først den 18. juni 2012 – samtidig med at han selv meddelte sin interesse for ejendommen og i denne forbindelse opsigde formidlingsaftalen – orienterede sælger om klagerens bud.

Indklagede burde således have fremsendt klagerens tilbud til sælger, før han meddelte sælger, at han i øvrigt også selv var interesseret i ejendommen og have opsagt formidlingsaftalen jf. fremgangsmåden i § 15, stk. 3.

I denne sag har indklagede tilbageholdt klagerens bud i flere dage, og da det endelig forelægges sælger, sker det først efter, at indklagede overfor sælger har fremført sin interesse i ejendommen og som et "vi gør samtidig opmærksom på..".

Da indklagede ikke straks fremsendte klagerens tilbud til sælger, har sælger ikke haft lejlighed til at tage stilling til klagerens tilbud uafhængigt af indklagedes tilbud.

Indklagede har hermed overtrådt §§ 13, stk. 1, 1. pkt., 15, stk. 3, formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1, og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en bøde på 45.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, pålægges en bøde på 45.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

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