

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 296 – 2014-9438

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 17. november 2014 har AA indbragt BB, CC og ejendomsmæglervirksomheden DD 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, §§ 9, 15, stk. 2, 1. pkt. og 16, stk. 1, bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), § 22, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke straks at orientere sælger om købstilbud, som lå 200.000 kr. over et tidligere fremsat bud.

BB er ikke registreret ejendomsmægler.

CC var ikke registreret ejendomsmægler i perioden for klageforløbet, idet han blev registreret den 15.9.2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at sælge sin lejlighed beliggende [adresse] i [by].

Klager indgik en formidlingsaftale med indklagede i april 2014.

Et køberpar (køber 1) fattede interesse for ejendommen i august, og efter nogen forhandling blev der udfærdiget en købsaftale den 2. september 2014. Købesummen var 2,3 mio. kr.

Den 1. september 2014 havde en ny køber (køber 2) rettet henvendelse til indklagede med interesse for ejendommen. Denne køber ville som udgangspunkt give udbudsprisen, dog ønskede han at se lejligheden først.

Den 3. september 2014 oplyste indklagede til klager, at der var en anden interesseret køber (køber 2).

Den 3. september 2014 fik klager tilsendt en købsaftale, der var underskrevet af køber 1.

Den 3. september 2014 havde klager nogle rettelser til købsaftalen og skrev derfor ikke under på den. I forbindelse med at klager sendte disse rettelser til indklagede, skrev klager, at han ønskede, at indklagede skulle undersøge, om køber 2 samt en tredje køber, der havde "klikket en pris" på indklagedes hjemmeside, var seriøse, idet der var mulighed for en højere salgspris.

Den 4. september 2014 oplyste indklagede, at køber 2 ville byde 2,5 mio. kr.

Den 4. september 2014 sendte klager en mail med klage til indklagede over processen.

Den 5. september 2014 skrev klager igen til indklagede og oplyste indklagede, at dennes fremgangsmåde var ulovlig og forklarede, at han derfor mente, at salær og udgifter til omkostninger skulle nedsættes til 10.000 kr. + moms samt indklagedes udlæg på 8.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han først den 3. september 2014 blev oplyst, at der var givet et bud den 1. september 2014 fra en anden køber (køber 2), men fik ikke oplyst budsummen.

Først den 4. september 2014 fik klager oplyst, at køber 2 havde budt 2,5 mio. kr.

Hvis han havde skrevet under på den første aftale på 2,3 mio. kr., som køber 1 havde underskrevet, ville han have solgt ejendommen for 200.000 kr. mindre, end hvad han endte med at få for den.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det var udelukkende, fordi køber 2 selv tog kontakt til klager den 3. september 2014, at klager fik oplysningen. Køber 2 havde fået at vide af indklagede, at ejendommen var solgt, hvilket ikke var tilfældet, idet klager ikke havde underskrevet.

Klager er utilfreds med, at køber 2 og han selv kun fik 25 minutters varsel før en fremvisning, og klager derfor ikke kunne nå at gøre ejendommen fremvisningsklar.

Derudover blev lejligheden fremvist af en ansat fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed, som ikke havde kendskab til den og fx ikke vidste, om der hørte kælder til den.

Køber 2, der var godkendt af sin bank til købet, bød 2,5 mio. kr. og havde bedt om en købsaftale til underskrift med det samme. Klager er derfor også utilfreds med, at køber 2 ikke fik den mulighed. Det var få oplysninger, som indklagede manglede så som fx navn på bank og køber 2's advokat, hvilke måtte være hurtige at opnå.

Klager er ligeledes utilfreds med, at indklagede oplyste køber 1 om køber 2's bud på 2,5 mio. kr. Dette finder klager i strid med lovgivningen og god ejendomsmæglerskik.

Klager finder det upassende og i strid med god ejendomsmæglerskik, at de to indklagede, BB og CC, indgik et væddemål med klager, om at de kunne formidle hans ejendom på kortere tid end den gennemsnitlige liggetid på 55 dage.

Indklagede har ikke annonceret i aviser i henhold til aftalen.

Indklagede:

Indehaveren af indklagede virksomhed, DD, har svaret samlet på vegne af de to indklagede samt virksomheden og har bl.a. anført, at da køber 2 henvendte sig den 1. september, blev der aftalt en fremvisning af lejligheden til den 3. september 2014.

De indklagede kunne ikke give køber 2 en købsaftale den 3. september 2014, eftersom man manglede diverse oplysninger fra køber 2, før den kunne udarbejdes. Køber 2 fik derfor samme dag et skema til udfyldelse af disse oplysninger.

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.

Sagen skal vurderes efter lov om omsætning af fast ejendom, idet de pågældende handlinger har fundet sted før 1. januar 2015, og klagen blev indgivet til nævnet før samme dato.

Da de indklagede BB og CC ikke var registrerede ejendomsmæglere i ejendomsmæglerregistret i perioden for klageforløbet, kan nævnet ikke behandle klagen over dem personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 1, jf. stk. 3, samt lovbemærkningerne hertil.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 9, skal en erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver.

Ifølge lovens § 15, stk. 2, 1. pkt., skal formidleren varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part.

Ifølge lovens § 16, stk. 1, skal formidlerens rådgivning opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 1, skal formidleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Bestemmelserne i lovens §§ 15, stk. 2, 1. pkt., og 16, stk. 1, samt formidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 1, er centrale for varetagelsen af opdragsgiverens interesser.

Indklagede virksomhed, DD, har svigtet sin tilsynspligt, idet ingen af de to ansatte, der var involverede i formidlingsopgaven, straks sørgede for den 1. september 2014 at orientere om det 200.000 kr. højere bud fra køber 2.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed har et selvstændigt ansvar.

Som følge af dette tildes indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

Klagen afvises for så vidt angår de indklagede BB og CC.

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