

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 316 – 2015-6662

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 3. juni 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), § 19, og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse klager, at der var indgået en købsaftale, selvom sælgeren endnu ikke havde underskrevet samme aftale.

Sagens omstændigheder:

Klager fattede interesse for ejendommen beliggende [adresse] i [by].

Ejendommen var udbudt til 748.000 kr.

Klager fik fremvist ejendommen den 9. maj 2015, og indklagede bestilte herefter tilstandsrapporten.

Den 22. maj 2015 spurgte klager indklagede, om sælger ville acceptere et bud på 718.000 kr. Indklagede svarede, at dette ville ligge langt under udbudsprisen. Kort efter bød klager 730.000 kr. med krav om, at garagen skulle lovliggøres.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 26. maj 2015 oplyste indklagede til klager, at sælgeren havde modtaget et langt højere bud fra en anden køber (køber 2), og at sælger ønskede at arbejde videre med dette bud.

Samme dag bød klager udbudsprisen på 748.000 kr., men sælgeren fastholdt at ville sælge til køber 2.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at der var indgået en mundtlig aftale, om at klager skulle erhverve ejendommen til 730.000 kr.

Indklagede havde opfordret ham til at finde en advokat og bad om hans cpr-nr.

Klager havde derfor en berettiget forventning om, at der var en endelig aftale.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at klager var blevet oplyst, at der var andre med interesse for ejendommen.

Under parternes telefonsamtale den 22. maj 2015, oplyste indklagede, at så længe købsaftalen ikke var underskrevet af sælger, skulle mægleren gå videre med alle bud til sælgeren, samt at det er sælgeren, der beslutter, hvem der skal sælges til. En købsaftale med en købers underskrift er et tilbud til sælger. Dette fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 16.

En anden køber (køber 2) så ejendommen den 22. maj 2015.

Indklagede forelagde sælger muligheden for at udbyde ejendommen i en budrunde, men det afviste sælger.

Når indklagede bad om kontaktoplysninger mv., var det fordi sælger havde givet udtryk for, at indklagede skulle arbejde videre med klager, og at indklagede skulle forberede en købsaftale.

Den 26. maj 2015 bød køber 2 en væsentligt højere pris, og sælger valgte herefter, at der skulle arbejdes videre med dette bud, også efter indklagede havde oplyst om klagers seneste bud.

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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder 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 sælgeren.

Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Efter lovens § 26 må ingen være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Ifølge stk. 2 gælder stk. 1 for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Efter stk. 3, skal ejendomsmægleren oplyse køberen om mulighed for at søge bistand, hvis køberen ikke bistås af egen rådgiver.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 19, 1. pkt., skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Købsaftalen er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer således, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Det er således først, når begge har underskrevet, at der med sikkerhed er indgået en aftale.

Som sagen er forelagt for nævnet, har indklagede præsenteret sælgeren for alle bud fra henholdsvis klager og køber 2, herunder et modbud fra køber 2 på en højere pris.

Klager accepterede køber 2's modbud.

En ejendomsmægler er sælgers mand, og hvis en køber ikke selv har en rådgiver, skal mægleren opfordre køberen til at skaffe sig anden rådgivning.

Da indklagede opfordrede klager til at finde en advokat, har indklagede hermed levet op til kravene i § 26.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der findes ikke grundlag for at pålægge ejendomsmæglervirksomheden CC et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

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