

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 317 – 2015-7702

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Beslutning

Ved e-mail af 26. juni 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC 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) og god ejendomsmæglerskik ved ikke at rette henvendelse til klager igen, efter at der blev offentliggjort en udbudspris for den i sagen omhandlende ejendom.

Sagens omstændigheder:

I december 2011 blev et tidligere plejehjem, [adresse] i [by], udbudt af [kommune] til salg hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed.
Det var et krav, at bud skulle gives uden betingelser.

Den 10. januar 2012 blev salgsprospektet sendt til klager. Der var i dette prospekt ikke anført en udbudspris. Det fremgik, at tilbud skulle gives uden betingelser.

Den 12. januar 2012 fik klager fremvist ejendommen.

Den 6. marts 2012 sendte klager et skriftligt bud på 1,4 mio. kr. med forbehold for, at klager kunne opnå finansiering.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. marts 2012 videresendte indklagede klagers bud til sælger.

Den 27. juli 2012 udarbejdede indklagede et nyt salgsprospekt, hvoraf det fremgik, at interesserede blev opfordret til at give bud. Det var anført under salgsvilkår, at købesummen var 2,5 mio. kr.

Ca. et år senere den 26. februar 2013 ringede klager til indklagede for at gøre opmærksom på, at han ikke mente, at han havde fået svar på sit bud.

I februar 2014 blev ejendommen solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han havde fået aktindsigt ved kommunen og fået oplyst, at ejendommen var solgt til 800.000 kr. Dette blev han meget fortørnet over, idet salgsprisen lå væsentlig under hans bud på 1,4 mio.kr.

Indklagede burde have rettet henvendelse til ham igen for at undersøge, om han stadig var interesseret i at købe ejendommen, da kommunen måtte være bedst tjent med at få den højest mulige pris.

Klager havde kontaktet indklagede, da udbudsprisen var nedsat til 2,5. mio. kr. ca. et år senere. Klager havde ikke modtaget et svar på sit første bud i 2012, hverken fra indklagede mægler eller fra kommunen. Han havde derfor kontaktet kommunen, som havde henvist til indklagede mægler.

Da klager spurgte om, hvorfor han intet havde hørt, svarede indklagede mægler, at indklagede allerede under fremvisningen havde oplyst klager, at buddet skulle være min. 5 mio. kr. for at blive taget seriøst.

Klager havde efter samråd med sin revisor vurderet, at 1.4 mio. kr. var et mere realistisk bud.

Når klager havde indsat sit forbehold om finansiering, var det helt standardmæssigt, og klager havde kort efter fået det nødvendige tilsagn fra sin bank og havde sidenhen også opnået tilsagn om 600.000 kr. fra en fond til at købe inventar til den bed & breakfast, som han havde planlagt at iværksætte.

Senere kontaktede klager borgmesteren og fik oplyst, at årsagen til, at hans bud ikke blev accepteret, var, at buddet var betinget.

Klager bestrider, at indklagede spurgte ham under deres samtale den 26. februar 2013, om han stadig var interesseret.

Indklagede:

Indklagede har svaret på egne og virksomhedens vegne og har bl.a. anført, at klager fik oplysningen om kommunens afvisning af hans bud telefonisk den 7. marts 2012.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede bestrider, at han skulle have oplyst til klager, at bud skulle være over 5 mio. kr. for at blive taget seriøst.

Under telefonsamtalen den 26. februar 2013 spurgte indklagede, om klager stadig var interesseret i at købe ejendommen, hvilket klager svarede nej til.

Det var sælgers ønske, at ejendommen ikke indledningsvist skulle udbydes med en salgspris.

Først den 27. juli 2012 blev den udbudt med en prisangivelse/indikation.

Ejendommen blev først solgt den 18. februar 2014, ca. to år efter, at klager havde fremsendt sit tilbud.

Ejendommen har været annonceret til salg i den mellemliggende periode, og klager har derfor haft rig lejlighed til at give endnu et bud, hvis klager havde været interesseret.

Klager har ikke oplyst til indklagede, at han havde opnået finansiering.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 2, at det er en betingelse for at være omfattet af lovens regler, at den erhvervsmæssige aktivitet rettes mod eller udføres for en forbruger.

En forbruger defineres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 4, stk. 1, nr. 2, som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Ejendommen blev tidligere benyttet som plejehjem.

Som sagen er oplyst, har det været klagers hensigt at anvende ejendommen til en bed & breakfast.

Ejendommen er således ikke bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for klager.

Nævnet finder derfor ikke, at klager er forbruger i lovens forstand og er dermed ikke omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. § 52. Klagen afvises derfor fra nævnsbehandling, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, 8 stk. 1.

Mikael Sjöberg