

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 320 – 2015-9364

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. juli 2015 har AA indbragt ejendomsmæglere BB og CC samt ejendomsmæglervirksomheden DD 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, §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at acceptere en anden købers bud og ved ikke at indlede forhandlinger med klager forinden handlens underskrivelse.

Sagens omstændigheder:

Den 2. april 2015 blev et nedlagt landbrug beliggende [adresse] i [sogn] ved [by] udbudt til salg til 450.000 kr.
Sælgeren var repræsenteret ved en væerge.

Ud over denne ejendom var værgen i færd med at sælge andre ejendomme for sælger, herunder 93 ha landbrugsjord.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger har aldrig beboet ejendommen

En køber (Køber 1) bød 175.000 kr. for ejendommen i maj 2015.

Den 28. maj 2015 fik klager oplyst af en nabo til ejendommen, at der allerede var afgivet et bud af en arkitekt på 200.000 kr. på ejendommen.

Klager foretog diverse undersøgelser, inden hun valgte at afgive et bud.

Klager havde bl.a. orienteret sig på boligejer.dk/selvekøbet, hvor følgende bl.a. fremgår:

"Gennemfør købet

1. Interessetilkendegivelse

Hvis du finder en bolig, du gerne vil købe, kan du indlede en forhandling ved at udtrykke din interesse. Dette kan eventuelt gøres ved hjælp af en interessetilkendegivelse, som ikke er et juridisk bindende købstilbud, eller ved at ringe eller sende en e-mail til sælgers ejendomsmægler. Du kan vælge at lade en advokat eller en ejendomsmægler forhandle for dig, men du kan også selv gøre det.

2. Tilbud og forhandling

Hvis du beslutter dig for at købe boligen, kan du afgive et reelt købstilbud, hvorved du som køber underskriver en købsaftale.

Dette købstilbud er ikke bindende for dig, før sælger har underskrevet købsaftalen, men da du ikke har kontrol over, hvornår sælger eventuelt underskriver, er det meget vigtigt at du som køber sikrer dig, at der er et advokatforbehold i købsaftalen. Alternativt kan du undlade at underskrive købsaftalen, inden handlen er godkendt af din advokat.

3. Flere interesserede købere

*Hvis flere er interesseret i at byde på ejendommen, er det op til sælger at afgøre, om de skal inviteres til at deltage i en budrunde. Sælger bestemmer helt frit, hvem han vil sælge til og til hvilken pris. Men omvendt står det dig frit for at tilbyde en anden pris, end den sælger forlanger.
[....]"*

Den 14. juni 2015 skrev indklagede til Køber 1, at der nu ville blive udarbejdet en købsaftale.

Den 19. juni 2015 kl. 12.55 sendte indklagede købsaftalen til Køber 1 til underskrift.

Den 19. juni 2015 kl. 19.56 bød klager 250.000 kr. i form af en interessetilkendegivelse for ejendommen betinget af salget af klagers andelsbolig inden for tre måneder. Klager tilføjede, at hun ønskede, at ejendommen skulle reserveres til hende i de tre måneder.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 20. juni 2015 videregav indklagede klagers bud til sælgers værge.

Den 23. juni 2015 oplyste indklagede klager, at ejendommen var solgt til anden side.

Klager udtrykte ærgrelse over, at indklagede ikke var indgået i en forhandling med hende og oplyste, at hun var parat til at betale 300.000 kr. yderligere.

Klager bad indklagede kontakte hende, hvis køber 1 gjorde brug af sin fortrydelsesret.

Klager fik senere oplyst, at købssummen var 175.000 kr.

Køber 1 vil anvende ejendommen til udlejning.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at det fremgår af boligejer.dk, at man sender en interesseltilkendegivelse for at åbne en forhandling. Det var netop dette, som klager havde tiltænkt, da hun sendte sit bud den 19. juni 2015.

Indklagede har ikke varetaget sin sælgers interesser, da indklagede ikke indgik i forhandlinger med klager og i stedet solgte ejendommen 75.000 kr. under klagers bud.

Indklagede har således påført sælgeren et tab på 75.000 kr.

Det burde have fremgået af salgsopstillingen, at der var en sidste salgsfrist, således at købere kunne tage den oplysning med i deres vurdering af bud. Hvis klager havde haft den viden, havde hun ikke afgivet et betinget bud.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret samlet på vegne af ejendomsmægler BB, sig selv og ejendomsmæglervirksomheden DD og har bl.a. anført, at klagers bud, der ikke var en underskrevet købsaftale, var betinget af flere forhold, herunder salget af hendes egen bolig.

Sælgers værge valgte Køber 1's bud, som var uden betingelser, idet værgeren vurderede, at klagers betingelser indebar en risiko for sælger.

Indklagede undrede sig over, at klager ikke tidligere havde givet et højere bud, når klager var vidende om, at en anden køber havde budt 200.000 kr., og klager selv kunne betale op til 300.000 kr.

Nævnets bemærkninger

Sælgers værge, en advokat, har bekræftet at have modtaget oplysningen om klagers betingede bud på 250.000 kr. den 20. juni 2015.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Advokaten bekræfter også, at han accepterede Køber 1's lavere bud, fordi dette bud var ubetinget, samt fordi han prioriterede et hurtigt salg, for at salget af [adresse] ikke skulle stå i vejen for salget af landbrugsjorden.

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 formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, 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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 19, skal mægleren præsentere sin opdragsgiver/sælger for alle bud.

Mægleren er dog ikke forpligtet til at indgå forhandlinger med alle de bydende købere, med mindre sælgeren ønsker det.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 4, er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale.

En underskrevet købsaftale er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer selv, 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 er indgået en endelig aftale.

En køber kan ikke forvente en efterfølgende forhandling.

Som sagen er forelagt for nævnet, havde de indklagede modtaget et købstilbud og klagers interessetilkendegivelse, som de oplyste om til sælgers værge.

Sælges værge valgte at acceptere den Køber 1s bud, eftersom dennes bud var ubetinget.

De indklagede ejendomsmæglere har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v., formidlingsbekendtgørelsen, eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder heller ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

De indklagede ejendomsmæglere, BB og CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, 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