

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 323 – 2015-10339

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler DD

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed EE

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 30. august 2015 har AA og BB Olsen indbragt ejendomsmæglerne CC og DD og ejendomsmæglervirksomheden EE 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 god ejendomsmæglerskik ved at tilskynde klagerne til at forhøje deres tilbudte købesum og undlade at følge budbekendtgørelsen.

Sagens omstændigheder:

Ejendommen beliggende [adresse], [by], var udbudt til salg til 4.648.000 kr.

Fredag den 22. maj 2015 afgav klagerne bud på 4.600.000 kr. på ejendommen.

Tirsdag den 26. maj 2015 kl. 9.17 modtog indklagede en mail fra en anden køber, om at denne bød 4.650.000 kr.

Tirsdag den 26. maj 2015, kort før kl. 10, dvs. 3 timer inden der var aftalt møde med indklagede CC, med henblik på at klagerne skulle underskrive købsaftalen, opfordrede

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

indklagede CC klagerne til inden kl. 12 samme dag at tage stilling til, om klagerne ønskede at forhøje den tilbudte købspris og i bekræftende fald fremkomme med et bud, da der fra anden side var modtaget et bud på ejendommen på 4.648.000 kr.

Klagerne valgte herefter at forhøje deres bud til 4.753.000 kr.

Sælger underskrev samme dag, dvs. den 26. maj 2015, et tillæg til formidlingsaftalen om, at sælger fravalgte at udbyde ejendommen til salg ved budrunde.

Indklagede CC forestod formidlingen af ejendommen og kontakten til klagerne. Indklagede DD var daglig leder af EE.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klagerne følte sig under de givne omstændigheder pressede til at forhøje deres bud samme dag kl. 11.45 med 153.000 kr., således at deres bud herefter udgjorde i alt 4.753.000 kr.

Hændelsesforløbet i forbindelse med den afsluttende budproces gav klagerne anledning til at betvivle, om der reelt var tale om et konkurrerende bud. Klagerne opfordrede således indklagede CC til at dokumentere hændelsesforløbet vedrørende det konkurrerende bud. Klagerne har gjort gældende, at CC undlod at imødekomme klagernes opfordring.

Klagerne har endvidere gjort gældende, at det pressede forløb bl.a. har påført klagerne en betydelig højere købspris. Indklagede CC har spillet klagerne ud over for en oplyst anden køber inden for en urimelig kort tidsfrist. Denne snævre tidsfrist gjorde det ikke muligt for klagerne at konsultere bank og advokat.

Klagerne har desuden gjort gældende, at indklagede CC har undladt at følge budbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007.

Indklagede:

Indklagede DD har på egne og CCs vegne over for Disciplinærnævnet redegjort for sagsforløbet, herunder fremlagt dokumentation vedrørende det konkurrerende bud.

Indklagede CC har heroverfor gjort gældende, at sælger ønskede en hurtig afklaring i forhold til de personer, der havde vist interesse for ejendommen. Af samme grund fravalgte sælger salg ved budrunde.

Indklagede CC har fastholdt, at der var tale om en anden interesseret køber.

Indklagede CC har endvidere oplyst, at klagerne forud var orienteret om, at der var flere interesserede købere.

Indklagede CC fremhævede over for klagerne, at der først foreligger en aftale, når begge har skrevet under på købsaftalen. Klagerne var bekendt med dette forhold.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren, samt rådgive sælger og varetage sælgers behov og interesser.

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

Udkast til købsaftale er alene et tilbud til sælger. Sælger bestemmer herefter, om sælger ønsker at underskrive aftalen på de anførte vilkår. Hvis sælger underskriver aftalen, er der herefter indgået en aftale.

Som sagen er forelagt for nævnet, har indklagede CC tidligere samme dag, som klagerne skulle underskrive det formelle købstilbud på ejendommen, fra anden interesseret køber modtaget et højere bud på ejendommen.

Sælger lagde vægt på en hurtig handel, hvorfor indklagede blev opfordret til at afklare, hvorvidt de to interesserede købere, heriblandt klagerne, ville være indstillet på at øge de allerede fremsatte bud på ejendommen, inden en endelig købsaftale blev indgået.

Efter bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde, § 4, stk. 1, skal formidlingsaftalen eller et tillæg til denne indeholde oplysning om, at sælger og formidler har aftalt, at ejendommen skal udbydes til salg ved budrunde, foruden at indeholde oplysning om de forhold, som fremgår af kapitel 3 i formidlingsbekendtgørelsen.

Det følger således af bestemmelsen, at det er sælgeren af en ejendom, der bestemmer, om den pågældendes ejendom skal udbydes i en budrunde. Sælger i nærværende sag har fravalgt at sende ejendommen i budrunde, jf. bekendtgørelsens § 4.

Indklagede CC har som ejendomsmægler 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 hverken indklagede DD eller ejendomsmæglerfirmaet EE et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler CC frifindes.

Indklagede ejendomsmægler DD og ejendomsmæglervirksomheden EE 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