

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. september 2016

blev der i sag 337 – 2015-14119

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 26. november 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, §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 19, ved at undlade at videreformidle relevante oplysninger, som kunne have haft afgørende betydning for sælgers beslutning om salget.

Sagens omstændigheder:

Den 30. april 2015 blev ejendommen [adresse], [by], udbudt til salg til 3.095.000 kr.

Den 22. maj 2015 fik klager fremvist huset. Indklagede BB oplyste samtidig, at der var andre interesserede købere.

Klager var interesseret i at købe ejendommen og traf forberedelser til salg af klagers aktuelle bolig.

Klager og indklagede var løbende i kontakt dels for at holde indklagede orienteret om klagers eget salg, og dels for at klager kunne holde sig orienteret om udviklingen i salget af ejendommen [adresse].

Klager fremsatte ikke på noget tidspunkt et egentligt købstilbud. Dog tilkendegav klager den 1. juni 2015, at hun var indstillet på at tilbyde 2.850.000 kr. og bevare haven intakt. Klager øgede den 18. juni 2015 pristilbuddet for ejendommen til 3.000.000 kr. Begge tilbud var kædet sammen med en afklaring om salget af klagers aktuelle ejendom.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge de fremlagte oplysninger var der fra anden side budt 2.850.000 kr. for ejendommen med overvejelser om at udstykke en del af grunden.

Klageren aftalte med indklagede, at hun senest den 21. juni 2015 skulle komme med et konkret, ubetinget bud på ejendommen, idet der var et salg i gang til anden side vedrørende ejendommen [adresse].

Klager kunne ikke overholde denne frist, da der stadig udestod en afklaring i forhold til klagers bank i forbindelse med ejendomshandlen.

Den 29. juni 2015 meddelte indklagede BB klager, at ejendommen var endeligt solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Den 22. maj 2015 blev [adresse] fremvist for klager. Klager var interesseret i ejendommen og tog initiativ til en vurdering af sin aktuelle ejendom med henblik på salg, idet klager var betænkelig ved risikoen for to huslejer på samme tid. Klagers bank blev ligeledes inddraget, og banken rådede til salg før køb.

Klager har påpeget, at hun dels tilbød en højere pris for ejendommen, end der var budt fra anden side, og dels at hun havde til hensigt at bevare haven, som den var. Klager mente at vide, at sælger lagde vægt på, at haven forblev, som den var. Klagers prisforslag var dog til stadighed med forbehold for, at klagers aktuelle bolig var solgt eller et snarligt salg ville være påregneligt.

Klager har, efter at ejendommen [adresse] blev solgt til anden side, fulgt op på hændelsesforløbet ved kontakt til sælger og sælgers advokat. På den baggrund har klager betvivlet, at indklagede videregav klagers tilbud og planer for haven til sælger.

Klager har gjort gældende, at hændelsesforløbet har givet anledning til at overveje, om indklagede havde en for sælger uvedkommende interesse i handlens udfald.

Indklagede:

Den 17. april 2015 indgik indklagede aftale om at formidle salg af ejendommen [adresse]. Ejendommen havde gennem flere år været til salg gennem andre ejendomsmæglere til en betydelig højere pris.

Sælger havde allerede købt anden bolig med overtagelse den 1. oktober 2015.

Flere købere viste interesse for ejendommen [adresse], men ofte havde de interesseret en anden bolig, som først skulle afhændes, inden købstilbud kunne fremsættes.

Indklagede orienterede sælger om ethvert tilbud på ejendommen. Sælger var således informeret om klagers betingede tilbud og klagers interesse for at erhverve ejendommen. Sælgers advokat var ligeledes orienteret om klagers betingede tilbud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger prioriterede imidlertid at få ejendommen [adresse] afhændet. Sælger havde tilkendegivet over for indklagede, at sælger ikke ville forholde sig til tilbud, der var betinget af salg af anden bolig.

Indklagede har fastholdt, at han varetog sælgers interesser bedst muligt i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har afvist, at for sælger uvedkommende interesser har påvirket salget. Indklagede har orienteret sælger og sælgers advokat om klagers interesse for at købe ejendommen.

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.

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

Efter § 19 i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, har klager ikke, trods opfordring hertil, afgivet et konkret, ubetinget købstilbud på ejendommen. Klager har løbende over for indklagede tilkendegivet interesse for at købe ejendommen og i den forbindelse nævnt konkrete prisforslag. Klager har dog til stadighed tilkendegivet, at der var behov for større klarhed om salget af klagers aktuelle bolig og om bankens betingelser for købstilbuddet.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have undladt at oplyse sælger om klagers pristilbud på ejendommen og planer om at bevare haven intakt.

Det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger besluttede at sælge til anden side.

Indklagede har således ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik. Klager har endvidere ikke handlet i strid med bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 19.

Thi bestemmes

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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