

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 520 – 20/00275

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed CC (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 10. januar 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, formidlingsbekendtgørelsens § 19, og god ejendomsmæglerskik ved at kræve, at en allerede indgået købsaftale med forbehold skulle ændre vilkår efter en anden potentiel køber havde fremsendt købstilbud på ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [Vej] xxB, xxxx [By] udbudt til salg.

Klager er køber af ejendommen.

Det fremgår af salgsopstillingen, at BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Den 7. juli 2018 underskrev parterne købsaftalen vedrørende ejendommen til en købspris på 3.950.000 kr. med et forbehold for, at klager fik solgt sin egen ejendom.

Det fremgår bl.a. af pkt. 11 i købsaftalen, at:

”(...) Betinget af eget salg

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom matr.nr. xx bb [By2] By, [By2], beliggende [Vej2] xx, xxxx [By1]. Køber er forpligtet til senest 2 uger efter underskrift af nærværende købsaftale at sætte sin nuværende ejendom til salg via en registreret ejendomsformidlingsvirksomhed. Køber er forpligtet til umiddelbart herefter at fremlægge dokumentation herfor. Såfremt køber modtager købstilbud på sin nuværende ejendom uden forbehold og på de aftalte vilkår, eller såfremt køber accepterer et købstilbud på ændrede vilkår, bortfalder betingelsen, og nærværende handel betragtes som endelig.

Overtagelsesdagen fastsættes til 2 måneder efter nærværende handel er blevet endelig. Det er aftalt at køber får disposition til ejendommen når købers eget salg er endeligt.

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber efter nærværende handel har herefter 3 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbindelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage. Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

(...)”

Den 11. juli 2018 skrev klagers advokat, DD, til EE, at købsaftalen med de 14 oplyste bemærkninger kunne godkendes.

Den 24. juli 2018 svarede EE på sælgers vegne på købers advokats godkendelsesskrivelse, hvoraf bl.a. fremgik under pkt. 2:

”(...) Pkt. 2. Købers salg af eget hus skal først anses for endeligt, når der foreligger en endelig handel, herunder med udløb af fortrydelsesfrist, ligesom min klients køber skal have stillet ubetinget bankgaranti. Accepteres (...)”

Den 26. september 2018 underskrev klager købsaftale vedrørende salg af eget hus, som var solgt pr. 1. november 2018.

Samme dag talte klager med FF, ansat hos EE, og meddelte, at hendes hus var solgt og at papirerne derfor kunne gøres klar til endelig handel vedrørende ejendommen [Vej]xxB. FF forklarede, at EE først ville udfærdige papirer vedrørende [Vej] xxB, når fortrydelsesfristen ved købers eget hus var udløbet. Fortrydelsesretten på klagers eget hus udløb den 4. oktober 2018.

Den 2. oktober 2018 ringede GG, ansat ved EE, og oplyste klager, at en ny potentiel køber den 1. oktober 2018 havde underskrevet købsaftale vedrørende ejendommen [Vej] xxB med overtagelse 1. november 2018. Herefter fremsendte GG følgende mail til klager med klagers advokat cc:

”Jeg bekræfter hermed vores telefonsamtale, angående at der nu er en ny underskrevet købsaftale på [Vej] xxB.

Købsaftalen er underskrevet på kr. 4.050.000 med en overtagelse 1/11-2018. Der er ingen særlige vilkår i denne købsaftale, såsom garderobeskabe, styring til ventilationssystemet rykkes ned i teknikrum (er allerede gjort), samt udskiftning af eventuelt udgået rullegræs, 2 trin på lofttrappen udskiftes samt niche til vaskesøjle udvides.

Sælger har bedt os om at foreligge disse nye vilkår for dig, i forbindelse med din forkøbsret. Idet du har din forkøbsret, kan du stadig købe ejendommen, dog blot til de nye vilkår som nævnt ovenfor. Fristen herfor er fredag d. 05.10.2018 kl. 12:00.

Hvis ikke vi har hørt fra jer inden nævnte frist, er ejendommen desværre solgt til anden side.”

Den 2. oktober 2018 fremsendte klagers advokat følgende mail til GG:

”Jeg har netop talt med min klient, og kan forstå at du er oplyst om hendes meget uheldige situation. Min klient oplyser samtidig til mig, at hendes eget salg forventes at være endeligt i indeværende uge, idet der alene mangler et formelt udløb af min klients købers fortrydelsesret og fremsendelse af bankgaranti. Efter min opfattelse er vi således reelt set i mål med denne handel og mangler blot et par formalia.

Det er således særdeles uheldigt at der sammenfaldende med at min klient har solgt sin bolig kommer et nyt købstilbud fra anden side. Jeg skal for god ordens skyld venligst anmode dig om at tilsende mig dokumentation herfor i form af kopi af det modtagne tilbud.

Jeg skal samtidig med nærværende e-mail venligst opfordre til at denne e-mail forelægges for sælger med venlig opfordring til at salget gennemføres med min klient på de aftalte vilkår, således at min klient ikke står uden bolig pr. 1. november 2018, idet hun i god tro var af den opfattelse at have købt [Vej] her så kort før målstregen og opfyldelse af min klients betingelse om eget salg.”

Den 3. oktober 2018 fremsendte klagers advokat følgende mail til GG:

”I forlængelse af vores telefonsamtale g.d. påminder jeg venligst om fremsendelse af kopi af købstilbud fra anden side. Såfremt denne dokumentation ikke modtages må sælger anses som bundet af aftalen med min klient.”

Senere samme dag kl. 12:02 svarede GG klagers advokat på mail:

”Tak for samtalen i går. Jeg har forgæves forsøgt at få fat på dig her til morgen.

Vi var i tvivl om vi overhovedet måtte udlevere den anden underskrevet købsaftale til jer, hvilket vi derefter ringede og drøftede med Dansk Ejendomsmæglerforening. Efter de nye GDPR-regler, må vi under ingen omstændigheder udlevere dette til nogen som ikke har med den nærværende handel at gøre. De sagde dog også at der var mange advokater / rådgivere som bad om at se dokumentation, men dette er blot en tillidssag til mæglerforretningen og må i virkeligheden ikke være et krav, som det virker til at være nu fra jeres side.

Som vi også snakkede om i går, så er de nye betingelser for at AA kan gøre brug af sin forkøbsret følgende:

Pris: 4.050.000

Overtagelse: 01.11.2018

Ingen vilkår, altså følger der ingen indbygningsskabe med, ingen ekstra trin til stigen, intet nyt rullegræs i tilfælde af at græsset var gået ud inden overtagelsen.

Jeg henviser ligeledes til vores første mail, hvad angår fristen for forkøbsretten som udløber denne fredag, d. 05.10.2018 kl. 12:00. Hvis ikke køber har gjort brug af sin forkøbsret inden da, anser vi desværre ejendommen solgt til anden side og denne handel annulleret!”

Senere samme dag kl. 12:27 fremsendte klagers advokat en mail til GG:

”Jeg tror at Dansk Ejendomsmæglerforening vil give mig ret i, at der ingen udfordringer er i, at I udleverer tilbuddet i anonymiseret form eller alternativt får accept til udlevering fra den anden køber. Under alle omstændigheder læser jeg din e-mail således at du / EE indestår for at der foreligger et tilbud fra anden side på de angivne vilkår.”

Senere samme dag kl. 14:14 sendte GG en mail til klagers advokat:

”Vi har nu talt med Dansk Ejendomsmæglerforening igen og de giver os begge, delvis ret. Dog er det stadig en tillidssag fra jer til os og vi hos EE [By2] indestår naturligvis for at der foreligger et tilbud fra anden side på de givende vilkår!”

Den 4. oktober 2018 bekræftede klager, at hun ville gøre brug af sin forkøbsret på de nye vilkår. Senere samme dag fremsendte indklagede et tillæg til købsaftalen på nye købsvilkår til klagers underskrift samt oplysning om ny fortrydelsesret. Sælger underskrev den 4. oktober 2018.

Det fremgår af tillæg til købsaftale af 4. oktober 2018 vedrørende ejendommen:

Med henvisning til indgået betinget handel, har sælger modtaget nyt købstilbud. I denne forbindelse har køber AA valgt at gøre brug af sin forkøbsret, og der handles derfor på følgende vilkår:

Kontantpris kr. 4.050.00 kr. med en overtagelse pr. 01.11.2018.

I forhold til oprindelig købsaftale, udgår særlige vilkår, herunder:

- garderobeskabe i værelser*
- styring til ventilationssystemet rykkes ned i teknikrum (er dog allerede gjort)*
- udskiftning af eventuelt udgået rullegræs*
- 2 trin på lofttrappen udskiftes*
- niche til vaskesøjle udvides.*

Sælger betaler køber kr. 15.000 til garderobeskabe, og beløbet medtages på refusionsopgørelsen. Køber opretholder sin mulighed for at indkøbe skabe hos Invita til sælgers indkøbspris.

Skødefrister er som følgende:

Klar til signering d. 18.10.2018

Signering af parterne d. 22.10.2018

Tinglysning d. 24.10.2018

Køber oplyses om at der efter underskrift af nærværende tillæg starter en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Øvrige vilkår i handlen fastholdes.”

Den 5. oktober 2018 underskrev klager tillæg til købsaftalen til købsprisen på 4.050.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun klager over indklagedes håndtering af salget af ejendommen beliggende [Vej] xxB, xxxx [By], hvor klager var køber.

Den 5. oktober 2018 underskrev klager tillæg til købsaftale på 4.050.000 kr., da hun ellers ikke havde noget stede at bo fra den 1. november 2018. Klager mener ikke, at hun havde et andet valg end at underskrive tillæg til købsaftale med den forhøjede pris. Klager føler sig derfor snydt for 100.000 kr. Klager mener, at hun har været udsat for pengeafpresning, hvorfor hun ønsker, at nævnet skal tage stilling til, hvorvidt de 100.000 kr. skal betales tilbage til hende.

Klager har angivet, at EE har opført sig uvederhæftigt. Indklagede var velvidende om, at klager havde solgt sit hus og dermed opfyldte betingelserne for sin del af købsaftalen. På den måde var der ingen betingelser i købsaftalen, hvorfor huset den 26. september 2018 burde være taget af boligsiden.dk. Klager mener, at det er underligt, at EE ikke ville gøre salget pr. 1. november 2018 færdigt med hende den 26. september 2018, men i stedet senere underskrev en købsaftale med en anden potentiel køber, også pr. 1. november 2018.

Klager er uforstående overfor hvordan EE kan bestemme, at hun ikke kan indgå en endelig handel i perioden fra den 26. september 2018, hvordan kan EE bestemme, om klager må være ejer af 2 huse i 6 dage, hvad er årsagen til, at begge klagers handlers (salg og køb) fortrydelsesretter ikke kan køre parallelt.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at der absolut ikke er tale om pengeafpresning. Indklagede modtog et yderligere tilbud på ejendommen og forholdte sig som aftalt i købsaftalen. Indklagede gør opmærksom på, at de ikke har opnået noget ved, at købesummen blev hævet med 100.000 kr.

Indklagede har videre anført, at de ikke mener, at EE har opført sig uvederhæftigt. Det er korrekt, at de var vidende om, at klager havde underskrevet en købsaftale på sit hus den 26. september 2018, men klagers advokat havde præciseret, at handlen først blev endelig, når den lovpligtige fortrydelsesret udløb og bankgarantien var stillet.

Det havde ikke gjort nogen forskel, om ejendommen var fjernet fra Boligsiden, da køber 2 allerede så ejendommen den 20. september 2018. Indklagede mener heller ikke, at en sag skal fjernes fra Boligsiden før handlen er endelig, idet der i købsaftalens punkt 11 står, at sælger har ret til at markedsføre ejendommen indtil købsaftalen er endelig, og ifølge klagers advokat var handlen først endelig, da fortrydelsesretten udløb og bankgarantien var stillet for klagers ejendom.

EE kunne ikke bestemme, om klager kunne indgå endelig handel, men klager må have aftalt det med sin advokat, eftersom han tager forbehold for fortrydelsesret og bankgaranti. EE bestemmer naturligvis ikke, om klager vil eje 2 ejendomme. Fortrydelsesretter kan sagtens køre parallelt, men det har klager og hendes advokat ikke ønsket, jf. advokatens skrivelse.

Indklagede har desuden anført, at de ikke er forpligtede til at holde køber 1 orienteret om salgsaktiviteter på ejendommen, herunder fremvisninger m.v. De varetager sælgers interesser og en af de interesser er bl.a. at opnå den bedst mulige pris for ejendommen.

Indklagede er i besiddelse af den indgåede købsaftale og har overfor klagers advokat bekræftet dette. Indklagede mener, at de har levet op til god ejendomsmæglerskik og kan ikke se, at de skulle have handlet anderledes.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes indledningsvist, at nævnet ikke tager stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v.

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

Nævnet finder ikke, at en ejendomsmægler i almindelighed har pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til ejendommen, eller at der er afgivet et købstilbud på ejendommen, herunder opfordre til at fremkomme med et højere tilbud. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, som sælger ønsker. Det er samtidig alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til, og det kan ikke bebrejdes de indklagede, at sælger ønskede at sælge ejendommen til anden side, herunder på andre vilkår.

Nævnet bemærker, at parterne den 7. juli 2018 har indgået en købsaftale, som blev betinget af klagers salg af eget hus. Det fremgår bl.a. af den indgåede købsaftale af 7. juli 2018 i pkt. 11 vedrørende ”betinget af eget salg”, at

”Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber efter nærværende handel har herefter 3 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen)

til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbindelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage. Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.”

Det fremgår altså af forbeholdet i pkt. 11, at sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet til købsaftalen er endelig. Det fremgår videre, at sælger vælger, om det er denne købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler har opfordret klager til at oplyse, hvorvidt hun ønskede at benytte sig af sin forkøbsret ifølge købsaftalen af 7. juli 2018, dog med de nye vilkår, hvilket ifølge forbeholdet i pkt. 11 er korrekt.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen eller i øvrigt handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 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