

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 687 – 23/00687

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet klager mulighed for at fremkomme med et bud på ejendommen svarende til en anden interesseret køber, herunder om købsaftalen indeholdt en sådan ret for køber.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Adresse 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Af udkast til købsaftale udarbejdet af indklagede ejendomsmægler til brug for klagers (køber 1) afgivelse af bud på ejendommen fremgår:

”Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil denne betingelse om køber1's eget salg er frafaldet eller opfyldt, herunder ret til at ændre udbudsvilkår mv.

Hvis sælger modtager et skriftligt købstilbud (købstilbud2) tiltrådt af en anden køber (køber2), gælder flg.:

- *Sælger har ret til at kræve, at køber1 enten frafalder denne betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår, eller at køber1 udtræder af handlen. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også er betinget af eget salg.*
- *Sælger har i forbindelse med ovenstående ret til at vælge, om køber1 skal tiltræde nærværende aftale eller et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 vedr. pris, overtagelsesdag og evt. særlige vilkår...*

Den 14. oktober 2021 skrev klagers advokat til indklagede ejendomsmægler bl.a., at såfremt en anden interesseret køber måtte fremkomme med et tilbud, skulle klager have ret til at købe ejendommen på de vilkår, som den anden interesserede køber kunne købe den til.

Den 21. oktober 2021 meddelte indklagede ejendomsmægler bl.a., at ovennævnte accepteres.

Den 28. oktober 2021 fremsendte indklagede ejendomsmægler købsaftale til klagers advokat til godkendelse.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 31. oktober 2021 og af sælgerne den 1. og 2. november 2021 købte klager ejendommen for 4,45 mio. kr. til overtagelse den 1. februar 2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

"Betinget af købers eget salg

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber1 får solgt sin nuværende ejendommen [Adresse 2] senest 01.02.2022. (...).

- *Sælger har ret til at kræve, at køber1 enten frafalder denne betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår, eller at køber1 udtræder af handlen. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også er betinget af eget salg.*
- *Køber1 har i forbindelse med ovenstående ret til at købe ejendommen på de vilkår som køber2 kan købe den til...*

Den 3. november 2021 godkendte klagers advokat handlen med den tilføjelse, at de i købsaftalen angivne tidsfrister blev forlænget med 1 måned, hvilket indklagede den 4. november 2021 accepterede.

Indklagede ejendomsmægler fortsatte salgsarbejdet, og indklagede havde i januar/februar 2022 kontakt til en anden interesseret køber (køber2). Den 22. februar 2022 fremsendte køber2 en anmodning til indklagede ejendomsmægler om at fremsende et udkast til købsaftale.

Den 27. og 28. februar 2022 var der korrespondance mellem klager og indklagede ejendomsmægler om indgåelse af et tillæg til købsaftalen, således at klagers frist for salg af hendes ejendom blev forlænget til 8. marts 2022.

Ved købsaftale underskrevet af en anden køber (køber 2) den 27. februar 2022 og af sælgerne den 2. marts 2022 blev ejendommen solgt til en købesum på 4,595 mio. kr. til overtagelse den 1. juli 2022.

Handlen var alene betinget af køber2's pengeinstituts godkendelse af handlen.

Den 28. februar 2022 underskrev klager et tillæg til købsaftalen, hvorved købers forbehold for eget salg blev forlænget til den 8. marts 2022.

Den 2. marts 2022 skrev indklagede ejendomsmægler til klager, at sælgerne ikke ønskede at forlænge købsaftalen, hvorfor sælgerne ikke underskrev tillægget til købsaftalen.

Den 12. april 2022 skrev indklagede ejendomsmægler til klagers advokat, at sælgerne havde anmodet indklagede om at forespørge, om køber ønsker at tilkøbe diverse effekter. Indklagede ejendomsmægler nævnte bl.a. 4 hvide skabe og spejle på badeværelserne.

Klagers advokat svarede samme dag, at de nævnte effekter var tilbehør, som hørte til ejendommen, og at disse derfor skulle være i ejendommen, når klager overtog denne.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet klager mulighed for at fremkomme med sit bud på ejendommen i henhold til købsaftalens pkt. 11. Klager har videre anført, at klager skulle genbesigtige sælgernes ejendom i februar 2022 forud for fristens udløb, men indklagede ejendomsmægler forhalede dette ved først at oplyse, at genbesigtigelse ikke kunne lade sig gøre, da sælgerne var på ferie, og ved efterfølgende at henvise til, at sælgerne var syge.

Klager har endeligt anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at forsøge at formå klager til at betale ekstra for effekter, bl.a. indbyggede skabe og indbyggede spejle, som var nagelfaste og derfor ikke løsøre, som klager skulle betale ekstra for.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at den betingede købsaftale indgået mellem klager og sælgerne var udløbet på tidspunktet, hvor sælgerne accepterede og underskrev købsaftalen med køber².

Indklagede ejendomsmægler bestrider at have trukket tiden ud i forhold til en eventuel forlængelse af den betingede købsaftale.

Indklagede bemærker, at det klart og tydeligt at købsaftalen fremgår, at sælgerne har ret til at fortsætte salgsarbejdet, ligesom det fremgår, at sælgerne har en ret, men ikke en pligt til at kræve, at klager frafaldt betingelsen om salg af egen bolig.

Det fremgår ingen steder i købsaftalen, at køber¹ skal orienteres om og ej heller have lov til at acceptere et købstilbud som sælger modtager. Dette har jf. ovenstående heller ikke været hensigten med ændringen i købsaftalen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Det fremgår af den mellem klager og sælgerne indgåede købsaftales pkt. 11, at sælgerne ved modtagelse af et købstilbud fra en anden interesseret køber har ret til at kræve, at klager enten frafalder betingelsen om eget salg, eller at klager udtræder af handlen.

Retten for sælgerne til at kræve, at klager enten frafalder betingelsen om eget salg, eller at klager udtræder af handlen, indtræder når sælgerne *”modtager et skriftligt købstilbud (købstilbud2) tiltrådt af en anden køber (køber2)”*

Disciplinærnævnet finder, at vilkåret må forstås således, at retten for sælgerne til at klager enten frafalder betingelsen om eget salg, eller at klager udtræder af handlen, indtrådte, da sælgerne modtog et købstilbud, som var underskrevet af køber2.

Disciplinærnævnet finder imidlertid, at vilkåret i købsaftalens pkt. 11 mest nærliggende må forstås således, at det indebærer en ret, men ikke en pligt, til for sælger at kræve, at klager enten frafalder betingelsen om eget salg, eller at klager udtræder af handlen. Klagers ret til *”at købe ejendommen på de vilkår som køber2 kan købe den til”*, indtræder efter købsaftalens pkt. 11 alene for det tilfælde, at sælger udnytter sin ret til at kræve, at klager enten frafalder betingelsen om eget salg, eller at klager udtræder af handlen.

Disciplinærnævnet bemærker, at en ejendomsmægler ikke 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.

Disciplinærnævnet finder, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at videreformidle sælgernes tilbud til klager om køb af en række effekter.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller 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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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