

Den 11. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 769 - 24/01987

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 18. februar 2024 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 m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved, at ejendommen blev solgt til anden side, selv om klager havde tilkendegivet at ville købe ejendommen, og selv om sælger havde accepteret klagers bud.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CC ApS) havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager var potentiel køber af ejendommen.

Klager fik fremvist ejendommen den 28. januar 2024.

Den 6. februar 2024 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

"Hej AA

Jeg har talt med sælger, og de siger ja til jeres tilbud på 1.6 med overtagelse 01.04 og dispositionsret d. 01.03.

*Glæder mig til at høre fra jer.
[...]"*

Senere samme dag anmodede indklagede ejendomsmægler klager om at fremsende de oplysninger, der skulle bruges til at udarbejde købsaftalen.

Der er til sagen indsendt en ikke-underskrevet købsaftale dateret den 9. februar 2024.

Den 15. februar 2024 svarede klager:

"Hej BB har du en opdateret købsaftale, jeg vil meget gerne skrive under"

Hvortil indklagede ejendomsmægler samme dag svarede:

"Hej AA

Jeg har lige sendt en revideret købsaftale til din underskrift i dit [funktion].

*På forhånd tusind tak.
[...]"*

Af salgsoptillingen af den 9. februar 2024 fremgik følgende standardtekst:

"Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene."

Af købsaftalen af den 9. februar 2024 fremgik herudover følgende standardtekst:

"Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:

- 1. **at** købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,*
- 2. **at** sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,*
- 3. **at** ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter.[...]"*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler solgte ejendommen til anden side, efter han havde meddelt klager, at sælger havde accepteret hans bud.

Der er efter klagers opfattelse på dette tidspunkt således indgået en aftale efter aftaleloven, hvorfor ejendommen ikke efterfølgende kan sælges til anden side.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han fremviste ejendommen for klager den 28. januar 2024, og at klager herefter den 3. februar 2024 sendte et bud på 1.550.000 kr. Dette bud ønskede sælger ikke at tiltræde. Sælger kom i stedet med et modbud på 1.600.000 kr. som klager den 5. februar 2024 accepterede. Klager oplyste samtidig, at han ønskede at se ejendommen igen.

Den 6. februar 2024 sendte indklagede en forespørgsel til klager angående de oplysninger, som han skulle bruge til udarbejdelse af købsaftalen. Disse oplysninger måtte indklagede rykke for i to dage. Klager skrev i samme forbindelse, at der også skulle være bank- og advokatforbehold i købsaftalen.

Den 8. februar 2024 modtog indklagede de sidste oplysninger fra klager, og han fremsendte købsaftale den 9. februar 2024. Senere samme dag modtog indklagede en mail fra klager om, at han var taget til [land 1], og at han først kom hjem søndag den 11. februar 2024. Indklagede foreslog i den forbindelse, at klager kunne se ejendommen hele den kommende uge, men klager valgte, at han først ville se ejendommen igen den 18. februar 2024.

Den 14. februar 2024 vendte klager retur med nye ændringer til købsaftalen, hvorefter indklagede sendte en revideret købsaftale til ham, som klager underskrev den 15. februar 2024. Sælger har på intet tidspunkt givet nogen accept hverken mundtligt eller skriftligt på disse ændringer.

Klager fik fremvist ejendommen igen den 18. februar 2024, og samme dag var der fremvisning af ejendommen til et nyt hold kunder. Disse kunder viste ligeledes interesse for ejendommen, og de afgav samme dag et købstilbud, som indklagede videresendte til sælger.

Da indklagede fremviste ejendommen til klager for anden gang, gjorde han klager opmærksom på, at sælger ikke havde underskrevet aftalen endnu, og at der først ville være indgået en endelig aftale, når både køber og sælger havde underskrevet aftalen. Klager blev ligeledes orienteret om, at der var kommet et andet hold interesserede kunder, som havde afgivet et købstilbud, og han spurgte i den forbindelse klager, om han ønskede at fastholde sit købstilbud eller revidere det.

Klager ringede tilbage efter kort tid og oplyste, at han ikke ønskede at ændre sit bud på ejendommen, men at han eventuelt kunne ændre overtagelsesdatoen. Dette meddelte indklagede sælger, og sælger valgte herefter at tiltræde det andet købstilbud.

Indklagede har anført, at klager både i salgsopstilling og købsaftalen er gjort opmærksom på, at købsaftalen, såfremt denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, ligesom det står sælger frit for, om de ønsker at acceptere eller afslå et købstilbud.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet han har varetaget sælgers interesser, og han har forelagt alle potentielle købstilbud for sælger.

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.

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

En underskrevet købsaftale er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer selv, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen på de tilbudte vilkår. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, sælger ønsker. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale. Det er samtidig alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til. Selv om købsprisen typisk er et væsentligt vilkår for handlen, kan enighed om prisen ikke i sig selv udgøre en aftale om køb af en ejendom. Det vil som udgangspunkt kræve en drøftelse og nærmere fastlæggelse af alle vilkår, som er væsentlige i en handel med fast ejendom, og disse vilkår skal nedfældes i en købsaftale, der underskrives af både sælger og køber, før der er indgået en bindende aftale.

Nævnet lægger til grund, at klager den 6. februar 2024 blev oplyst om, at sælger havde accepteret hans bud på 1.600.000 kr. Der blev på den baggrund udarbejdet en købsaftale, som sælger underskrev. Nævnet lægger ligeledes til grund, at klager ønskede advokat- og bankforbehold i købsaftalen, ligesom han havde givet udtryk for, at han ønskede at se ejendommen igen. Dette kunne først lade sig gøre for klager den 18. februar 2024, og i mellemtiden havde et andet hold kunder vist interesse for ejendommen, og sælger besluttede at indgå endelig handel til anden side.

Der var ikke indgået en endelig handel mellem sælger af ejendommen og klager, idet der endnu ikke var en købsaftale, der var underskrevet af begge parter. Nævnet finder, at det ikke kan bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at sælger af ejendommen valgte at sælge ejendommen til anden side, idet det alene er sælger der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Der er derfor ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ejendomsmægler skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes den indklagede ejendomsmægler.

THI BESTEMMES

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

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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