

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. december 2012

blev der i sag 171-2011

KK og LL
v/ cand.jur. MM

mod

Ejendomsmægler HH

afsagt sålydende

Kendelse

Ved klage af 15. november 2011 har KK og LL v/ cand.jur. MM indbragt ejendomsmægler HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. MM har ligeledes på egne vegne indbragt ejendomsmægler HH for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik ved at lade en ejendom sælge til anden side, selvom der var indgået en aftale med klagerne.

Sagens omstændigheder:

Den 22. juli 2011 fremsendte klagerne et bud på en ejendom beliggende (...), 7600 Struer, som var udbudt til kr. 1.695.000. Første bud lød på kr. 1.295.000.

Senere samme dag forhøjedes dette bud via e-mail til kr. 1.495.000.

Igen samme dag forhøjedes buddet til kr. 1.550.000 og samtidig oplyste klagerne, at de ville overtage ejendommen indenfor 3 måneder.

Den 23. juli meddelte klagerne, at de ville kunne overtage huset med et varsel på 3 uger.

Den 25. juli 2011 meddelte indklagede via e-mail, at sælger havde accepteret indklagedes bud, og at man havde brug for oplysninger om klagerne til brug for udarbejdelse af købsaftalen.

Den 26. juli 2011 fremsendte klagerne oplysningerne til indklagede.

Den 27. juli 2011 kl. 10 skulle klagerne underskrive købsaftalen på indklagedes kontor. Klagerne mødte ikke op, da de havde aftalt et møde med deres juridiske rådgiver i stedet. Senere den 27. juli 2011 fremsendte klagerens rådgiver en fax til indklagede med en betinget godkendelse af handlen.

Det fremgår af faxen:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Jeg har endvidere selv indhentet en tingbogsoplysning, og kan meddele, at jeg som købernes rådgiver kan godkende handelsvilkårene, dog? med følgende forbehold:

- 1. Begrundet i stempeloverførsel må sælgers realkreditpantebrev ikke aflyses af tingbogen før accept foreligger fra købernes pengeinstitut.*
- 2. Køberne skal om ønsket kunne overtage sælgers ejerpantebrev st. kr. 132.000,00, alene mod at afholde udgiften til omregistrering af ejerpantebrevet.*
- 3. Besvarelsen af det kommunale ejendomsoplysningsskema må ikke give anledning til bemærkninger herfra, uanset om evt. antegnelser kan betegnes som særlig byrdefuld eller ej.*
- 4. Det forudsættes at den foreviste vaskemaskine og tørretumbler medfølger.*
- 5. Køberne ønsker at modtage kopi af den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, der forventes at være udarbejdet ved sælgers køb i år 2000, da dette har betydning for købernes valg af ejerskifteforsikring.*
- 6. Jeg må på købernes pengeinstituts vegne tage forbehold for finansiering af handlen, såfremt der evt. skal foretages besigtigelse af ejendommen eller andet. Jeg opfordrer købernes pengeinstitut til at meddele nærmere til EDC Vestjysk Ejendomskontor senest den 28. ds., kl. 16.00, såfremt der tages forbehold.*

Jeg anmoder om snarest at modtage kopi af tilbud på ejerskifteforsikring og sælgers tilbud om betaling af halv forsikringspræmie ud fra tilbuddet, da disse bilag ikke er overgivet køberne."

Den 28. juli 2011 blev der underskrevet en købsaftale med tredjemand med en kontantpris på kr. 1.525.000.

Samme dag modtog klagerne en e-mail fra indklagede med besked om salget til tredjemand.

Parternes bemærkninger:

Klagers rådgiver har bl.a. oplyst, at indklagede på sælgernes vegne accepterede klagernes bud på 1.550.000 kr., og at indklagede alene bad om detaljer til brug for den endelige præcisering af aftalevilkårene.

Klagerne har endvidere oplyst, at de fremsatte forbehold ikke kan berettige til en ophævelse af aftalen, da ingen af disse har været til skade for sælgerne.

Klagerne anfører desuden, at såfremt indklagede havde meddelt, at sælgerne ikke kunne acceptere de fremsendte forbehold, kunne disse være frafaldet af klagerne, men at indklagede undlod af undersøge denne mulighed.

Der bliver desuden anført, at indklagede har overtrådt gældende lovgivning for ejendomsformidling ved at undlade at sikre den bedst opnåelige pris for ejendommen ved at formå sælgerne til at sælge til anden side og derved påføre disse et tab på kr. 25.000.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det bliver desuden oplyst, at indklagede ikke fremsendte købsaftalen med relevante bilag, før klagerne skulle underskrive denne på trods af gentagne henvendelser fra klagernes rådgiver.

Klagerne anfører endelig, at klagernes rådgiver orienterede indklagede om, at klagerne var til møde med deres rådgiver den 27. juli 2011 i stedet for at være til møde hos indklagede for at underskrive. Det blev samtidigt oplyst, at der ville blive meddelt en godkendelse, når mødet var slut.

Indklagede har bl.a. oplyst, at der var to købere til ejendommen, som begge kom med bud og en overtagelsesdag. Efter modtagelsen af buddene blev buddene forelagt sælgerne, som valgte det højeste bud. Overtagelsesdagen var den samme.

Indklagede meddelte klagerne via e-mail, at deres bud var accepteret, da det var det højeste bud. Der bliver endvidere aftalt, at klagerne skulle komme ind på indklagedes kontor den 27. juli 2011 for gennemgang og underskrift af alle dokumenterne.

Indklagede oplyser endvidere, at det ikke er kutyme hos dem, at køberne får et udkast af købsaftalen, da der er afsat 2 timer til grundig gennemgang af alle dokumenter i forbindelse med mødet. Når købsaftalen er underskrevet af begge parter, afsendes alle relevante dokumenter til pengeinstitutter og advokat. Indklagede oplyste dog, at de i denne handel gav klagerne et udkast til købsaftalen med hjem samt sendte et udkast til klagernes bank, da indklagede var bekymret for klagernes godkendelse.

Indklagede anfører, at de ventede hele onsdag formiddag på klagerne, for at de skulle underskrive købsaftalen.

Samme dag den 27. juli 2011 modtog indklagede en fax fra klagernes rådgiver, hvor der var oplyst en række forbehold for godkendelsen af handlen.

Sælgerne blev enige om, at de ikke kunne acceptere dette nye købstilbud, da de bl.a. var meget bekymrede for, om klagerne blev godkendt i banken.

Da ejendommen havde været til salg i lang tid, turde de ikke tage chancen for, at de andre købere sprang fra, hvis handlen ikke gik i orden, og sælgerne underskrev derfor en købsaftale med de andre købere den 28. juli 2011.

Sælgerne har bekræftet ovenstående hændelsesforløb, og at klagernes fax med de mange forbehold var at sidestille med et nyt købstilbud.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5, kan nævnet eller formanden afvise klager fra personer, der ikke har en retlig interesse, i det forhold klagen angår. Nævnet kan endvidere heller ikke behandle kollegiale klager, jf. § 29 a, stk. 3, 2. pkt. Nævnet afviser derfor den del af klagen, som vedrører klagepunkter fra klagernes juridiske rådgiver MM.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne kom med et bud på ejendommen, som indklagede herefter accepterede i en e-mail. Derefter fik indklagede tilsendt klagers oplysninger med henblik på at udarbejde en købsaftale. Der er som udgangspunkt indgået en aftale om køb af ejendommen, jf. aftalelovens § 1.

Ifølge købsaftalens pkt. 29, er en handel først bindende, når både køber og sælger har underskrevet købsaftalen. Det fremgår bl.a., at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger.

Klagernes rådgiver fremsendte efter at have modtaget udkast til købsaftale samt handlens dokumenter en fax med en række nye forbehold for handlen. Denne fax og de nye forbehold var at sidestille som afslag i forbindelse med et nyt tilbud, jf. aftalelovens § 6.

Disciplinærnævnet finder derfor, at der efter den første aftale, er kommet et nyt tilbud fra klagerne om at købe ejendommen, som sælgerne har afslået. Derfor er der ikke indgået en ny aftale mellem sælgerne og klagerne om køb af ejendommen.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 9, at en ejendomsmægler under hensyntagen til den anden part, skal varetage sin opdragsgivers interesser. Indklagede skal således som ejendomsmægler varetage sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår.

Nævnet lægger til grund, at sælger valgte at sælge til anden side, da de var nervøse for forbeholdene i klagernes rådgivers fax, også selvom det andet bud var 25.000 kr. under klagernes bud. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, HH, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg