

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. april 2013

blev der i sag 189-2012

KK og MM

mod

Ejendomsmægler AA v/advokat LL

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail modtaget den 7. august 2012 har KK og MM indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med salg af en ejendom, hvor der var flere interesserede købere.

Det skal bemærkes, at KK og MM har fået fuldmagt til at indgive klagen på vegne af deres datter FF, hvorfor KK og MM efterfølgende kaldes klager.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at købe ejendommen (...) 8240 Risskov, som var udbudt til kr. 3.100.000. Indklagede varetog salget af ejendommen på sælgers vegne.

Den 21. maj 2012 besigtigede klager ejendommen.

Den 25. maj 2012 fik klager tilsendt tilstandsrapporten, som var udarbejdet for den pågældende ejendom.

Den 25. maj 2012 sendte klager en e-mail til indklagede:

"Vi vil hermed gerne afgive et bud på (...) 8240 Risskov: 3.020.000 kroner.... Vi ser frem til at høre fra dig snarest og gerne senest tirsdag efter pinse angående sælgers respons på vores bud."

Den 25. maj 2012 besvarede indklagede klagers e-mail:

"Tak for buddet – det går jeg videre med omgående. Lad os se, om ikke vi kan få jer til at mødes – det tror jeg da. I hører fra mig snarest..."

Senere den 25. maj 2012 skrev indklagede på ny til klager:

"Så har jeg omsider fået fat i sælger. Han takker jer for buddet og synes at udspillet lyder fornuftigt."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

De skal lige tale sammen om det derhjemme, men han lovede at vende tilbage snarest muligt og aller-senest tirsdag"

Den 26. maj 2012 blev ejendommen lagt til salg på internettet.

Den 27. maj 2012 sendte klager en e-mail til indklagede med et nyt tilbud:

"Vi bekræfter hermed, at vi accepterer sælgers pris på (...) 8240 Risskov på 3.050.000 kr.

Med hensyn til overtagelsestidspunktet kan det for os fint være 1. august 2012.

Vi beder dig snarest muligt skrive købsaftale, så sælger kan skrive under, og vi kan skrive under, gerne med underskrivelse i morgen mandag, når sælger er tilbage fra sejlturen."

Den 28. maj 2012 henvendte en ny køber sig til indklagede.

Den 29. maj 2012 sendte klager en e-mail til indklagede med oplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftalen.

Senere den 29. maj 2012 skrev klager til indklagede:

"Vi har lige haft kontakt til banken, som på grund af travlhed gerne vil have, at garantien først er gældende fra midt i juni. Kan det lade sig gøre?"

Den 29. maj 2012 besvarede indklagede klagers e-mail:

*"Det med garantien finder vi nok ud af.
Kan I komme ind torsdag og skrive under?"*

Den 29. maj 2012 besvarede klager indklagedes e-mail:

"Lige præcis torsdag er KK i Kbh hele dagen, men vi kan skrive under i morgen onsdag eller fredag?"

Den 29. maj 2012 ringede indklagede til klager og oplyste klager om, at der var en anden køber til ejendommen. Klager bød herefter kr. 3.100.000 mundtligt i telefonen.

Den 30. maj 2012 sendte klager en e-mail til indklagede:

"Vi trækker os fra handlen, vi vil ikke være med til sådan en forhandling"

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede ved fremvisning den 21. maj 2012 opfordrede klager til at komme med et tilbud på ejendommen, og indklagede sagde, at tilbuddet ikke skulle være under kr. 3.000.000.

Klager har ligeledes anført, at indklagede antydede, at klager fik ejendommen tilbudt inden den officielt blev udbudt til salg. Derfor blev klager overrasket over at opdage, at ejendommen var sat til salg på internettet, og klager følte sig derfor presset til at afgive et højere tilbud.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har gjort gældende, at klager ringede til indklagede den 27. maj 2012 og spurgte indklagede, hvad sælger skulle have for ejendommen. Indklagede ringede tilbage og sagde kr. 3.050.000, hvilket klager efterfølgende bød. Klager var herefter af den klare opfattelse, at parterne havde indgået en bindende handel om køb af ejendommen, idet sælger selv havde anført prisen.

Klager anfører, at indklagede aldrig har sagt til klager, at indklagede var forpligtet til at fortsætte salgsarbejdet.

Klager har desuden anført, at indklagede godt vidste, at der forelå en klar aftale med klager om køb af ejendommen, da den nye køber henvendte sig til indklagede den 28. maj 2012 for at byde på ejendommen.

Klager har derudover anført, at indklagede ringede til klager den 29. maj 2012 og fortalte, at der var en ny køber, som havde budt kr. 3.100.000 for ejendommen. Klager bød derfor kr. 3.100.000, idet klager følte sig presset hertil. Senere samme dag ringede indklagede igen til klager for at oplyse, at den nye køber havde budt kr. 3.150.000 for ejendommen. Klager følte, at indklagede forsøgte at presse prisen på ejendommen op, og klager havde ikke lyst til at fortsætte forhandlingerne.

Klager har gjort gældende, at indklagede har sagt, at det er helt normal fremgangsmåde i ejendomsmæglerbranchen, at man som mægler vil blive ved med at forsøge at sælge ejendommen og have fremvisninger, indtil sælger har skrevet under, og handlen er endegyldig.

Klager har anført, at den fremgangsmåde, som indklagede har anvendt i forbindelse med klagers forsøg på at købe ejendommen, er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager har endvidere anført, at indklagede og sælger henholdsvis den 27. maj 2012 samt den 29. maj 2012 indgik helt klar mundtlig købsaftale med klager. Klager mener derfor, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at løbe fra disse aftaler med klager.

Indklagede har anført, at indklagede ikke den 21. maj 2012 opfordrede klager til at afgive et tilbud på ejendommen, da ejendommen allerede var udbudt til salg. Den 21. maj 2012 havde ejendommen kun været til salg i 1½ dag og var derfor ikke blevet annonceret til salg på internettet endnu.

Indklagede har bekræftet, at klager fik tilbudt ejendommen inden den officielt blev udbudt til salg. Dette betød dog ikke, at klager havde forsteret til ejendommen, og at klager havde reserveret ejendommen. Ejendommen blev derfor lagt på nettet den 26. maj 2012, idet indklagede blot fortsatte sit salgsarbejde.

Indklagede har gjort gældende, at indklagede havde oplyst klager om, at indklagede fortsatte sit salgsarbejde, så længe der ikke forelå en underskrevet købsaftale. I salgsopstillingen, som var udleveret til klager, stod der på side 1 under punktet vigtig information:

"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 tilbud-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

det, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver".

Indklagede har gjort gældende, at der ikke forelå en endelig købsaftale underskrevet af både sælger og klager.

Indklagede anfører desuden, at der ikke er korrekt, at indklagede har aftalt med klager, at sælger ville indgå en aftale, såfremt klager bød kr. 3.050.000 på ejendommen.

Indklagede bekræfter, at indklagede opfordrede klager til at fremkomme med sine personlige oplysninger for at udarbejde klagers købsaftale til sælger.

Indklagede har ligeledes anført, at klager på intet tidspunkt i forløbet havde underskrevet en købsaftale, og derfor fortsatte indklagede sit salgsarbejde med at sælge ejendommen.

Indklagede bekræfter, at indklagede fortalte klager, at der var en ny køber til ejendommen. Der er ikke korrekt, at indklagede havde oplyst klager om prisen på de efterfølgende tilbud, som den nye køber afgav til indklagede.

Indklagede anfører, at klager må have misforstået fremgangsmåden ved salg af fast ejendom, idet indklagede skal forelægge alle købstilbud for sælger. Indklagede skal som ejendomsmægler fortsætte sit arbejde med at sælge ejendommen, indtil der ligger en underskrevet købsaftale.

Indklagede har desuden anført, at klager havde afgivet et betinget tilbud, idet tilbuddet var betinget af godkendelse fra klagers advokat samt godkendelse fra klagers bank.

Indklagede har gjort gældende, at klager har skrevet på side 3 i klagers replik:

"Vi er klar over, at en ejendomshandel ikke er juridisk afsluttet før begge parter har underskrevet købsaftalen".

Klager var derfor klar over, at der ikke forelå en aftale mellem klager og sælger om køb af den pågældende ejendom. Indklagede var derfor forpligtet til at fortsætte sit salgsarbejde for sælger.

Indklagede har endvidere anført, at sælger ikke ønskede at ejendommen kom i udbudsrunde, men at sælger valgte at acceptere den anden købers tilbud.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 17, stk. 1, nr. 5 er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale. Købsaftalen kan underskrives af en køber, som ønsker at byde på ejendommen. Køber kan selv bestemme, hvilken pris der skal stå på købsaftalen. Købsaftalen er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer således, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Det følger endvidere af formidlingsbekendtgørelsen § 22, at en ejendomsmægler straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud, som ejendomsmægleren modtager.

Nævnet lægger til grund, at klager havde afgivet et tilbud til sælger, men klager havde endnu ikke underskrevet en købsaftale. Det kræver både købers og sælgers underskrift, før der er indgået en bindende købsaftale om køb af en fast ejendom jf. aftaleloven § 1, og jf. salgsopstillingen side 1 under punktet vigtig information.

Det bemærkes, at klager i sit klageskrift samt replikken har anført, at klager er klar over, at en bolighandel ikke er juridisk bindende for sælger og køber, før begge parter har underskrevet købsaftalen.

Klager var derfor klar over, at der ikke var indgået en bindende handel om køb af ejendommen, da der ikke forelå en købsaftale underskrevet af begge parter. Det har derfor ikke nogen betydning om parterne eventuelt indgår en mundtlig aftale om købesum, da begge parter skal underskrive købsaftalen, før købet er bindende.

Klager har i sit klageskrift anført, at klager var klar over, at indklagede repræsenterede sælgers interesse. Klager var derfor klar over, at indklagede alene skulle varetage sælgers interesse, og sikre sig, at sælger fik den pris for ejendommen, som sælger ønskede. Indklagede skulle således alene vejlede sælger i forbindelse med de indkomne tilbud, og indklagede havde altså ikke nogen forpligtelser overfor klager i forbindelse med klagers tilbud på ejendommen. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Klager har på intet tidspunkt i forhandlingsforløbet underskrevet en købsaftale med indklagede og derved afgivet et bindende tilbud på ejendommen. Det er indklagedes opgave, at fortsætte salgsarbejde for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale med en køber af ejendommen.

Indklagedes adfærd i forbindelse med varetagelse af sælgers interesse er i overensstemmelse med almindelig adfærd i ejendomsmæglerbranchen. Indklagede skal alene varetage sælgers interesse jf. lov om omsætning af fast ejendom § 9, hvilket indklagede har gjort. Det er ikke godtgjort, at indklagede skulle have lovet klager, at ejendommen ikke ville blive sat til salg på internettet. Det er indklagedes arbejde, at varetage sælgers interesse, og dermed forsøge at sælge ejendommen til den bedst mulige pris. Det er alene sælger, der afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet tager ikke stilling til påstanden om, indklagede havde oplyst priserne på den nye købers tilbud til klager, da parterne er fremkommet med modstridende forklaringer.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

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

Mikael Sjöberg