

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 270 – 2014

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev d. 26. april 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at gøre klager tilstrækkeligt opmærksom på, at der allerede var indgået en betinget købsaftale med en anden interesseret køber, inden klager underskrev købsaftale.

Sagens omstændigheder:

Klager underskrev købsaftale d. 26. februar 2014 på andelsboligen beliggende [adresse], [by]. Klager havde set ejendommen d. 12. februar 2014. Klager ville ved sin underskrift d. 26. februar 2014 gerne betale købesummen med det samme og tilbød at gøre dette samt at betale marts måneds husleje.

Indklagede afviste begge dele, da han sagde, der var en underskrevet betinget købsaftale på ejendommen, og at klager skulle vente 7 dage på, at denne ville udløbe. Da der var gået 5 dage henvendte indklagede sig til klager og sagde, at lejligheden var solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at hun ved købsaftale d. 26. februar 2014 købte andelsbolig i andelsboligforeningen CC, beliggende [adresse], [by], gennem ejendomsmægler BB. Klager havde set på boligen d. 12. februar 2014.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved underskrivelse af købsaftalen d. 26. februar 2014 ville klager gerne betale købesummen på 145.000 kr. med det samme og tilbød endvidere at betale marts måneds husleje på 3.444 kr. samtidigt. Mægler afviste begge dele, da han sagde, at der var en betinget købsaftale fra en anden køber, som han ved besigtigelsen kaldte en forkøbsret. Mægler sagde yderligere, at klager skulle vente i syv dage på, at denne udløb.

Da der var gået fem dage fra klagers underskrift af købsaftalen, meddelte mægler via telefon, at lejligheden var solgt til anden side.

Klager har yderligere anført, at hun ved underskrivelse af købsaftalen ligeledes underskrev en blanket med fortrydelsesret på seks hverdage.

Ved underskrivelse af købsaftalen hørte klager indklagede sige, at der var forkøbsret på ejendommen. Indklagede skulle ligeledes have brugt udtrykket betinget købsaftale om den aftale, der var indgået med den anden køber.

Klager har i sin klage anført, at det er ulovligt at indgå salg af andelsboliger med forkøbsret.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klager underskrev købsaftale d. 26. februar 2014. Det fremgik af købsaftalens punkt 12, at der på det tidspunkt allerede forelå en betinget købsaftale. Klagers køb var således betinget af, at den første handel ikke blev tiltrådt endeligt af køberen. D. 6. marts 2014 meddelte indklagede klager, at den første køber havde accepteret handlen ubetinget, og at klager derfor ikke kunne købe andelen.

Indklagede har ligeledes anført, at det er korrekt, at det ved underskrivelse af købsaftalen blev oplyst klager, at hun ikke skulle betale købesummen og første måneds husleje, idet det først skulle afklares, om den første køber ville indgå en endelig handel indenfor fristen.

Indklagede erindrer ikke at have talt med klager om forkøbsret.

Indklagede havde loyalt oplyst klager om den betingede købsaftale, hvorfor der ikke var blevet tilbageholdt oplysninger, som kunne give klager anledning til at tro, at købsaftalen var endelig.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til, om klager har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning. Disciplinærnævnet behandler ikke klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2.

Salg af andelsbolig med en betinget købsaftale er ikke i strid med lov om omsætning af fast ejendom, andelsboligloven eller god ejendomsmæglerskik.

Det fremgik tydeligt af købsaftalens pkt. 12, at der var tale om en betinget købsaftale, som sælger havde underskrevet. Det fremgår yderligere af sagens omstændigheder, at indklagede havde gjort klager tilstrækkeligt opmærksom på dette inden underskrift. Indklagede findes således ikke at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående, finder nævnet således ikke, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

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

Mikael Sjöberg