

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. marts 2010

blev der i sag 99-2009

KK

mod

ejendomsmægler HH

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 7. september 2009 har KK indbragt ejendomsmægler HH og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved kun at påføre den ene af to sælgeres navne, samt at afbryde et salgsforløb efter, at købsaftale var underskrevet af køber og den ene sælger.

Sagens omstændigheder:

Den 5. august 2009 fremviste en ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed ejendommen beliggende (...) til klager. Klager afgav ved denne lejlighed et mundtligt tilbud på ejendommen på 875.000 kr. Senere forhøjede klager under en telefonsamtale med den ansatte hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed sit tilbud til 900.000 kr.

Den 18. august 2009 underskrev klager købsaftale udfærdiget af den ansatte hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Af købsaftalen fremgik, at der kun var én sælger. Køber fik sammen med købsaftalen udleveret en tingbogsattest af 14. maj 2009.

Den 20. august 2009 opdagede klager under et møde med sin bank, at der ifølge tingbogen var to ejere af ejendommen. Klager kontaktede indklagede ejendomsmægler herom, som bekræftede dette.

Den 21. august 2009 underskrev den ene sælger købsaftalen.

Den 25. august 2009 kontaktede indklagede ejendomsmægler klager og meddelte, at sælgerne ikke ville sælge ejendommen til klager, men ville sælge ejendommen til anden side i stedet for.

Klager fik på et tidspunkt efter den 25. august 2009 udleveret købsaftalen med den ene sælgers underskrift fra en ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ejendommen blev herefter solgt til anden side.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at den ansatte hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed den 13. august 2009 ringede og meddelte, at sælger havde accepteret klagers tilbud på 900.000 kr.

Klager underskrev en købsaftale, hvor der kun var angivet én sælger. Klager aftalte et møde med sin bank, fordi der var opnået accept fra sælger. Under mødet med banken opdagede klager, at der ifølge tingbogen var to ejere af ejendommen. Klager kontaktede telefonisk indklagede ejendomsmægler, som under samtalen bekræftede, at også den anden ejer af ejendommen havde accepteret købsbetingelserne. Indklagede ejendomsmægler udtrykte klart, at der var givet accept fra begge ejere. Indklagede ejendomsmægler nævnte ikke, at der stadig skulle skaffes en underskrift fra den anden sælger.

Indklagede ejendomsmægler oplyste under telefonsamtalen også, at der forelå de fornødne fuldmagter, og at indklagede ejendomsmægler havde en aftale med den ene sælger om, at han ville underskrive købsaftalen dagen efter.

Fredag den 21. august 2009 ringede indklagede ejendomsmægler klager op og meddelte, at den ene sælger nu havde underskrevet købsaftalen.

Klager har anført, at det i købsaftalens pkt. 29 var anført:

"Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter."

Da den ene sælger underskrev købsaftalen, bekræftede han samtidig, at han havde fuld råderet over ejendommen. Indklagede ejendomsmægler burde have informeret sælgeren om, at der ikke var overensstemmelse mellem tingbogsattesten, som påviste to ejere, og købsaftalen, som kun havde påført én ejer.

Klager mener, at begge parter – både køber og sælger – må være bundet af handlen fra den 21. august 2009. Klager kunne ikke vide, om den ene sælger havde en fuldmagt fra den anden sælger til at underskrive købsaftalen på hendes vegne eller ej.

Indklagede ejendomsmægler burde have orienteret klager skriftligt om sælgers frafald og ikke mundtligt over telefonen.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at man hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed ikke meddelte klager, at sælgerne havde accepteret tilbuddet, men meddelte klager, at der ville blive udfærdiget en købsaftale, således at sælgerne kunne tage stilling til denne. Selvom sælger stillede sig positiv overfor et mundtligt fremført tilbud, er det ikke ensbetydende med, at der blev indgået en handel.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har selv anført i brev af 28. august 2009 til indklagede ejendomsmægler-virksomhed, at hun den 20. august 2009 var bekendt med, at der var to sælgere af ejendommen, som det i øvrigt også fremgår af den udleverede tingbogsoplysning.

Klagers købstilbud blev ikke tiltrådt af sælgerne og klager har ikke på noget tidspunkt fået oplyst, at sælgerne havde underskrevet og accepteret hendes tilbud, hvorfor der ikke var indgået en handel.

Det fremgår af standardvilkårene i købsaftalens pkt. 29, at der ikke er nogen handel før alle parter har underskrevet købsaftalen.

Det er ikke korrekt, at indklagede ejendomsmægler skulle have oplyst klager, at den anden sælger var fuldt orienteret og havde accepteret købsbetingelserne, og at der forelå de nødvendige fuldmagter.

Ordlyden af pkt. 29 i købsaftalen, som klager henviser til, betyder ikke, at den ene sælger, LL, har fuldmagt fra den anden sælger til at underskrive købsaftalen alene, men kun at han har rådighed over sit bo – altså ikke er konkurs eller lignende.

Indklagede ejendomsmægler anerkender, at den anden sælgers navn ikke var påført det købstilbud, som klager underskrev, og at dette er uheldigt, men det ændrer ikke det faktum, at klager og klagers rådgiver var bekendt med, at der var flere sælgere.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed anerkender, at den telefoniske besked til klager om salg til anden side, kunne være fulgt op med en skriftlig besked om, at sælger ikke ville sælge alligevel.

Den ene sælger underskrev aldrig købsaftalen, og den anden sælgers accept blev trukket tilbage, før den blev videregivet til klager, og klager var forinden udleveringen af købsaftalen med den ene sælgers underskrift gjort bekendt med, at sælger valgte at sælge til anden side. Denne købsaftale burde ikke have været udleveret, men burde være blevet makuleret, da handlen blev annulleret.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge standardvilkårene i købsaftalens pkt. 29 er køber og sælger bl.a. gjort særskilt opmærksom på, at købsaftalen, hvis den 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.

Udbud af fast ejendom til salg er ikke at betragte som et tilbud efter aftalelovens regler, men derimod som en opfordring til potentielle købere om at fremkomme med et tilbud. Det er således først ved en købers (eller sælgers) underskrift på en købsaftale, at der foreligger et tilbud til den anden part.

Nævnet lægger til grund, at købsaftalen kun har været underskrevet af køber og den ene sælger af ejendommen. Nævnet lægger endvidere som sagen er oplyst til grund, at den ene sælger ikke havde fuldmagt til at underskrive købsaftalen på

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

vegne af den anden sælger. Den anden ejer underskrev aldrig købsaftalen. Købsaftalen blev derfor ikke endeligt indgået.

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag og uden omfattende bevisførelse fastslå, hvilke oplysninger klageren måtte have modtaget fra indklagede vedrørende den ene sælgers fuldmagt til at handle på vegne af den anden sælger.

Nævnet finder på den baggrund ikke, at det er godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik ved efter sælgers ønske at have afbrudt forhandlingen med klager, hvorfor de indklagede frifindes for dette klagepunkt.

Nævnet finder dog, at indklagede ejendomsmægler burde have fulgt den mundtlige meddelelse op med en skriftlig meddelelse herom.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 14, at formidleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse alene er af ekspeditions-mæssig karakter.

Ejendomsmægleren skal sørge for, at en købsaftale påføres samtlige sælgeres navne, og det må påhvile ledelsen i virksomheden at sikre, at dette sker.

Købsaftalen er ikke udarbejdet af indklagede ejendomsmægler, HH, hvorfor HH allerede af den grund frifindes.

Selv om nævnet finder, at det er kritisabelt, at der kun er anført den ene sælgers navn i den udleverede købsaftale, er forseelsen ikke af en sådan karakter, at der efter en konkret vurdering er grundlag for at tildele ejendomsmæglervirksomheden DD en advarsel.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, HH, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, frifindes.

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

Lone Bach Nielsen