

J.nr. 2021-0011 aq

København, den 12. november 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 17. januar 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, som var sælgermægler, at klager betalte 100.000 kr. mere for en ejerlejlighed end først aftalt med sælger, og om indklagede skal erstatte klager dette beløb.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klager var interesseret i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 5. november 2020 og af sælgerne den 11. november 2020 købte klager ejerlejligheden til en kontantpris på 4.595.000 kr. Handlen var fra klagers side betinget af klagers eget salg, af rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed og af klagers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen.

J.nr. 2021-0011 aq

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

Betinget af købers eget salg:

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom beliggende [Klagers hidtige adresse] inden 03.12.2020

Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber1 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

Hvis køber1 ikke får solgt sin ejendom inden for ovenstående frist bortfalder nærværende handel, uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom evt. deponerede midler frigives ubeskåret til køber1.

Køber1 har til enhver tid ret til at frafalde nærværende betingelse.

Udbud af køber1's ejendom

Køber1 er forpligtet til:

- at sætte sin nuværende ejendom til salg via en registreret ejendomsformidler senest 14 dage efter underskrift af nærværende købsaftale.
- at arbejde loyalt for salget af denne på de aftalte udbudsvilkår.
- at fremlægge dokumentation herfor overfor sælgers ejendomsmægler umiddelbart efter ejendommen er sat til salg.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til 01.03.2021 efter nærværende betingelse er bortfaldet.

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende betingelse er bortfaldet, herunder ret til at ændre udbudsvilkår mv.

Hvis sælger modtager et skriftligt købstilbud (købstilbud2) tiltrådt af en anden køber (køber2), gælder fig.:

- Sælger har ret til at kræve, at køber1 frafalder nærværende betingelse. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 er betinget af eget salg.
- Sælger har i forbindelse med ovenstående ret til at vælge, om køber1 skal tiltræde nærværende aftale eller et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 vedr. pris, overtagelsesdag og evt. særlige vilkår. Hvis køber1 tiltræder købstilbud2, opnår køber1 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud overfor køber1 indeholdende vilkårene fra købstilbud2 frem til det tidspunkt, hvor køber1 har givet skriftlig meddelelse til sælger/sælgers ejendomsmægler om, at køber1's ejendom er solgt, eller at køber1 frafalder nærværende betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at nærværende betingelse skal frafaldes, og hvilke vilkår køber1 skal acceptere, har køber1 3 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt nærværende betingelse frafaldes og evt. salgstilbud accepteres. Er denne meddelelse ikke kommet frem inden for fristen, bortfalder handlen uden videre. Fristen i dette afsnit er gældende, selvom fristen nævnt i det øverste/indledende afsnit er kortere.
- Køber1 har ret til efter anmodning at modtage kopi af anonymiseret uddrag af købstilbud2, når køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafaldes, eller når køber1 har tiltrådt salgstilbuddet indeholdende vilkårene fra købstilbud2.

Den 19. november 2020 skrev klagers rådgiver til indklagede og godkendte handlen. Rådgiveren skrev blandt andet:

J.nr. 2021-0011 aq

Til orientering kan oplyses at købers bank har godkendt køber til købet, alene betinget af eget salg. i købers handel udestår kun at købers køber stiller garanti for restkøbesummen. Jeg orienterer straks herom så snart den foreligger, hvorefter købet af nærværende ejendom er endelig.

Samme dag skrev klagers pengeinstitut til klagers rådgiver og til indklagede bl.a.:

Vi bekræfter hermed at [klager] er økonomisk godkendt til købet af ejendommen, og at den ønskede realkreditfinansiering kan opnås.

Klager har oplyst, at salget af klagers ejendom var endeligt den 26. november 2020.

Klager har endvidere oplyst, at klagers datter samme dag sendte en SMS til indklagede og fik svar således:

torsdag 10.40

Status på salg af min fars hus er, at købers advokat havde et uafklaret spørgsmål omkring kloakering - det er der sendt svar på i dag og så skulle det gerne være endeligt (der var ikke noget at bemærke!).
Mvh [Klagers datter]

torsdag 13.29

Så skulle købers advokat have godkendt alt og de er ved at deponerer pengene 😊

Fantastisk 😊

Leveret

Samme dag klokken 21.12 skrev indklagede til klagers køberrådgiver:

J.nr. 2021-0011 aq

Til købers rådgiver (cc. Køber og Købers bank)

Sælger har tiltrådt modtaget et ubetinget købstilbud på ovennævnte ejendom.

Sælger har jf. købsaftalens punkt 11 valgt, at det er "køber 2" vilkår som skal tiltræde, dvs. en overtagelse den 01.03.2021 samt en købspris på kr. 4.695.000. Vælger køber at tiltræde det fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

De 3 hverdage er nu igangsat og fristen for herfor er den 01.12.2020 kl. 16.00 til at tiltræde tilbuddet.

Er accepten ikke kommet frem til os inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Den 30. november 2020 skrev klagers køberrådgiver til indklagede:

Køber accepterer den nye pris, kr. 4.695.000.- Vil du fremsende ny købsaftale til underskrift.

Senere samme dag skrev indklagede til bl.a. klagers køberrådgiver og klager:

Til sagen parter

Vedlagt er mail fra Købers rådgiver at køber tiltræder de nye vilkår dvs. en ubetinget aftale med en overtagelse den 01.03.2021 samt en købspris på kr. 4.695.000. Vælger køber at tiltræde det fremsatte Køber opnår derfor en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage som starter i morgen og udløber d.

08.12.2020 kl. 23.59

Jeg kan bekræfte at vi har modtaget 1. og 2 del. af deponeringen fra køber.

Den 4. december 2020 underskrev klager tillæg til købsaftale. Sælgerne underskrev tillægget den 8. december 2020:

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Køber har pr. 30.11.2020 via sin køber rådgiver tiltrådt de nye vilkår i handlen dvs. en ubetinget aftale med en overtagelsesdag d.01.03.2021 samt en købspris på kr. 4.695.000. Køber opnåede en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage som udløber d. 08.12.2020 kl. 23.59.

Handlen blev herefter gennemført til den forhøjede pris.

Den 17. december 2020 skrev klagers datter til indklagede:

Jeg har hjulpet min Far med et salg af hus og køb af lejlighed. Konkret har han købt en lejlighed som [indklagede] havde til salg på [adresse klagers køb].

Både salg og køb er faldet på plads, men vi endte desværre i en situation, hvor vi var sat uden for indflydelse og måtte betale 100.000kr. ekstra for lejligheden.

J.nr. 2021-0011 aq

Min Far havde sit hus til salg samtidig med at han skrev under på en købsaftale på lejligheden. Derfor var det naturligvis med forbehold for salg af egen bolig. Der var også bank- og advokatforbehold, men banken godkendte handlen den 19. november og der var ikke andet der gav anledning til forbehold end salget af egen bolig.

Torsdag den 26. nov. kl. ca. 12 bliver der meldt endelig handel på huset fra min Fars mægler. Jeg spørger, om vi skal gøre noget og får oplyst, at det skal vi ikke. Mægleren giver køberrådgiver besked og han klare det derfra. Dvs. vi som køber kan/skal ikke gøre yderligere.

Kl. ca. 13 skriver jeg til jeres mægler på lejligheden og fortæller, at der er endelig handel! Jeres mægler skriver "Fantastisk" tilbage. Denne besked sendte jeg, da jeg var klar over, at der var andre købere og jeres mægler havde

bedt om løbende status.

Om eftermiddagen er vi meget lettede og af den overbevisning, at det hele er faldet på plads. At vi har to endelige handeler!

Torsdag den 26. november kl. 21 får vi pr mail oplyst, at en "Køber2" har skrevet under på en købsaftale med en ny pris som er 100.000kr højere. Vi undre os meget, da vi jo var overbeviste om, at der var endelig handel.

**Hverken min Far eller jeg er rutinerede bolig
handlere, men åbenbart er beskeden om
endelig handel ikke kommet til [indklagede]
hurtigt nok og i har derfor fortsat jeres
salgsarbejde.**

Vi kan ikke gennemskue, om der er nogle som juridisk har gjort noget forkert, men det virker forkert, at man som forbruger er sat helt uden for indflydelse, men det er os som forbruger der er taberen og som skal betale fordi en kommunikation ikke er gået rigtigt/hurtigt nok. Jeg har fået oplyst, at jeg som køber ikke kan melde endelig handel dvs. vi kunne intet have gjort, for at sikre at handlen blev meldt rigtigt. Som forbruger er man sat uden for spillet, alt sker mellem køberrådgiver, mægler og bank og man ved derfor ikke om der mangler noget.

J.nr. 2021-0011 aq

Vi syntes ikke, [indklagede] har handlet **etisk** fair i denne situation.

Vi mener, at i ved at fortsætte salgsarbejdet, også efter i ved at der er endelig handle, handler mod "god tro" og dette bør være i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den 18. december 2020 svarede indklagede:

Tak for en behagelig samtale.

Jeg synes at det er rigtig beklageligt at du ikke har følt dig tryk hos os i forbindelse med dit køb, på baggrund af at der været tilbagemeldinger som du ikke modtaget fra os. Hertil skal det oplyses at i forbindelse med afklaringen omkring frafald af forbehold vedr. eget salg ikke var kommet os i hænde, inden vi fremsendte køber2's købstilbud.

Som aftalt jf. vores telefonsamtale dags dato er det aftalt at vi vil undersøge din mulighed for at kunne leje en p-plads samt fremskaffe 1 års gennemgang inkl. rapport på udbedring.

Jeg bekræfter yderligere at såfremt der spørgsmål fremover, er du velkommen til at kontakte mig direkte.

Klager har bl.a. anført:

Det kan bebrejdes indklagede, at klager måtte betale 100.000 kr. mere end først aftalt for den ejerlejlighed, klager købte. Indklagede skal derfor betale 100.000 kr. til klager.

Klagers salg af tidligere ejendom faldt endeligt på plads den 26. november 2020. Klager fik af den mægler, der solgte klagers ejendom, at vide, at klager ikke behøvede at gøre noget, men at klagers køberrådgiver fra samme mæglerfirma ville tage sig af at kontakte indklagede.

Klager skrev imidlertid for en sikkerheds skyld en SMS til indklagede og oplyste, at der var en endelig handel vedrørende klagers salg. Indklagede svarede på SMS: "Fantastisk 😊". Klager regnede herefter med, at både salg og køb var faldet endeligt på plads.

Samme aften fik klager en mail fra indklagede om, at sælger havde skrevet under på en ny købsaftale til en pris, der var 100.000 kr. højere.

Det er muligt, at klager ikke har brugt de rigtige ord. Men på baggrund af klagers SMS burde indklagede havde rettet henvendelse til klager eller klagers rådgiver, hvis ikke klagers SMS var tilstrækkelig. Indklagede vidste, at klagers handel var faldet på plads, og derfor er det uetisk, at indklagede fortsatte salgsarbejdet.

J.nr. 2021-0011 aq

Klager føler sig i klemme mellem fagpersoner, som alle siger, at de er uden ansvar, og faktum er, at klager måtte betale 100.000 kr. mere end først aftalt for at få ejerlejligheden. Hvis klager ikke havde gjort det, var ejerlejligheden blevet solgt til den anden køber.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende eller etisk ukorrekt.

I forbindelse med klagers køb modtog indklagede den 19. december 2020 godkendelsesskrivelse fra klagers køberrådgiver. Det fremgik heraf, at købers rådgiver straks ville give besked til indklagede, når klagers forbehold for eget salg kunne udgå af den indgåede købsaftale.

Indklagede modtog den 26. november klokken 13.29 en SMS fra klagers datter om, at klagers salg var godkendt og deponering på vej. Indklagede hørte ikke mere fra klager eller klagers rådgiver den dag. Der var således ikke givet besked om, at betingelsen var bortfaldet.

Sælgerne tiltrådte et ubetinget købstilbud, som var 100.000 kr. højere end klagers, og valgte i den forbindelse, at klager skulle tiltræde en handel på de nye vilkår, hvis han ville have ejerlejligheden.

Den 30. november 2020 modtog indklagede en bekræftelse fra klagers rådgiver om, at klager accepterede at købe på de nye vilkår.

Sælgerne havde, i henhold til den betingede købsaftale med klager, ret til at fortsætte salgsarbejdet, indtil klager havde frafaldet betingelsen, og det var den ret, sælgerne benyttede. Indklagede har således ikke håndteret sagen forkert.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Det fremgår af sagen, at klagers datter den 26. november 2020 meddelte indklagede i en sms: "Så skulle købers advokat have godkendt alt og de er ved at deponerer pengene." Nævnet finder, at der ikke ved denne meddelelse er givet meddelelse til

J.nr. 2021-0011 aq

indklagede om, at klager har frafaldet betingelsen om salg af egen ejendom.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Nævnet skal dog bemærke, at indklagede efter at have modtaget klagers datters sms af 26. november 2020 burde have oplyst hende om, at indklagede afventede endelig meddelelse om frafald af betingelsen.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand