

J.nr. 2022-0158 UL/aq

København, den 8. juni 2023

KENDELSE

Klager

mod

danbolig Vordingborg ApS
Prins Jørgens Alle 6B
4760 Vordingborg

Nævnet har modtaget klagen den 31. december 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede i forbindelse med klagers forkøbsret til en ejendom har handlet ansvarspådragende over for klager, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager var interesseret i at købe. Klager ønskede at købe betinget af salg af hendes egen ejendom.

Indklagede udarbejdede den 30. september 2021 købsaftale til brug for klagers afgivelse af købstilbud. Af aftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0158 UL/aq

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil denne betingelse om køber1's eget salg er frafaldet eller opfyldt, 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 enten frafaldet denne betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår, eller at køber1 udtræder af handlen. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også 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. Dette gælder dog ikke en evt. frist for køber2's rådgivers godkendelse af handlen i købstilbud2. Hvis køber1 tiltræder et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2, opnår køber1 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 overfor køber1 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 denne betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at denne betingelse skal frafalde, og hvilke vilkår køber1 skal acceptere, har køber1 3 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt betingelsen frafalder 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, efter køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafalder og evt. salgstilbud er accepteret.

Den 14. oktober 2021 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Min klient, (...), har anmodet mig om at gennemse udkast til købsaftale med bilag, og skal her komme med mine bemærkninger.

1. Fristen for at reklamere over de medfølgende hårde hvidevarer skal være 72 timer.
2. Medfølgende løsøre skal specificeres:
 - a. Spisebord i stål med tilhørende to stk. bænke ligeledes i stål, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
 - b. Terrassemøbler fra begge terrasser medfølger (dog ikke grill). Der er tale om møbler, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
 - c. Spejle på badeværelser samt gæstetoilet, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen. Dog er undtaget det store spejl bag sengen i sove-/badeværelse.

J.nr. 2022-0158 UL/aq

- d. Alle svævehylder i huset, som fremgår af mæglerens fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
 - e. Integreret musikanlæg af mærket B&U inklusive 4 højttalere af mærket B&O som fremgår af mæglerens fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen. Modelnummer bedes oplyst.
 - f. Skabe i alle værelser medfølger, som fremgår af mæglerens fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen
3. Til punkt 11 om sælgers ret til at fortsætte salgsbestræbelser, skal tilføjes, at såfremt der melder sig en Køber2, da skal min klient have ret til at købe ejendommen på de vilkår som Køber2 kan købe den til.
 4. Det skal oplyses og dokumenteres, hvilken ordning solcelleanlægget er tilknyttet.
 5. Den af sælger tegnede husforsikring dækker ikke udvidet vand, råd, svamp og insekter samt skjulte rør og kabler. Handlen skal være betinget af, at det er muligt at tegne husforsikring på sædvanlige vilkår, hvor disse dækninger er med.
 6. Min klient køber den gule sofa, som fremgår af mæglerens fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen, for 5.000 kr.

Såfremt disse forhold indføres i købsaftalen, vil min klient være klar til at underskrive købsaftalen med de sædvanlige bank- og advokatforbehold.

Den 21. oktober 2021 skrev indklagede til klagers advokat, bl.a.:

Alle punkter accepteres, dog med følgende bemærkninger:

Pkt. 2e: Model-/ serienummer kan ikke fremskaffes. Sælger oplyser, at det er et Beosound 9000 anlæg.

Pkt. 4: Se vedhæftet

Den 28. oktober 2021 skrev indklagede til klagers advokat bl.a.:

Vedhæftet er købsaftale til godkendelse, hvor alle efterfølgende aftaler nu er tilføjet.

Nærværende er sendt til købers underskrift.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 31. oktober 2021 og af sælgerne den 1. og 2. november 2021 købte klager ejendommen for 4,45 mio. kr. til overtagelse den 1. februar 2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0158 UL/aq

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers eget salg

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber1 får solgt sin nuværende ejendom [...] senest 01.02.2022.

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.

Såfremt sælger har udleveret tilbud om ejerskifteforsikring, gøres køber1 opmærksom på, at dette tilbud evt. udløber, før nærværende handel er endelig, og før køber1 ved, om køber1 kommer til at erhverve ejendommen. Køber1 eller dennes rådgiver sørger selv for tegning af ejerskifteforsikringstilbud inden for ejerskifteforsikringstilbuddets gyldighedsperiode.

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

Udbud af køber1's ejendom

Køber1 er forpligtet til:

- at arbejde loyalt for salget af sin nuværende ejendom på de aftalte udbudsvilkår.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til løbende måned + 3 måneder efter nærværende betingelse er bortfaldet, dog tidligst d. 01.02.2022. Såfremt dette betyder, at overtagelsesdagen i afsnit 2 rykkes, rykkes frister for tinglysning af skøde i afsnit 9 tilsvarende.

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil denne betingelse om køber1's eget salg er frafaldet eller opfyldt, herunder ret til at ændre udbudsvilkår mv.

J.nr. 2022-0158 UL/aq

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

- Sælger har ret til at kræve, at køber1 enten frafalder denne betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår, eller at køber1 udtræder af handlen. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også er betinget af eget salg.
- Køber 1 har i forbindelse med ovenstående ret til at købe ejendommen på de vilkår som køber2 kan købe den til. Dette gælder dog ikke en evt. frist for køber2's rådgivers godkendelse af handlen i købstilbud2. Hvis køber1 tiltræder et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2, opnår køber1 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 overfor køber1 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 denne betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at denne betingelse skal frafalde, og hvilke vilkår køber1 skal acceptere, har køber1 3 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt betingelsen frafalder 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, efter køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafalder og evt. salgstilbud er accepteret.

Løsøre

Det er aftalt mellem parterne, at følgende løsøre medfølger uden yderligere omkostninger for køber

- a. Spisebord i stål med tilhørende to stk. bænke ligeledes i stål, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
- b. Terrassemøbler fra begge terrasser medfølger (dog ikke grill). Der er tale om møbler, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
- c. Spejle på badeværelser samt gæstetoilet, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen. Dog er undtaget det store spejl bag sengen i sove-/badeværelse.
- d. Alle svævehylder i huset, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen.
- e. Integreret musikanlæg af mærket B&O Beosound 9000 inklusive 4 højtalere af mærket B&O som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen. Køber accepterer at model-/serienummer ikke kan fremskaffes.
- f. Skabe i alle værelser medfølger, som fremgår af mæglers fotomateriale, og som var til stede ved besigtigelsen

Dioder

Det er aftalt mellem parterne, at sælger udskifter dioder i køkken, begge badeværelser, gæstetoilet og bryggers til en højere styrke. Arbejdet udføres sælger selv. Omkostninger til dioder medtages på refusionsopgørelsen i sælgers favør.

Forbehold for tegning af husforsikring

Det er aftalt mellem parterne, at køber frit kan træde tilbage fra handlen, såfremt hun ikke kan tegne husforsikring på sædvanlige vilkår med dækning af udvidet vand, råd, svamp og insekter, samt skjulte rør og kabler. Nærværende forhold skal være afklaret senest 2 uger efter underskrift af begge parter.

Sofa

Det er aftalt at køber erhverver den gule sofa, som fremgår af fotomateriale, til kr. 5.000,- som betales direkte til sælger uden for købesum.

Den 3. november 2021 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Som advokat for [klager] kan jeg hermed godkende handlen.

Set i lyset af, at der er forløbet en måned siden første købsaftale blev modtaget, er det dog en betingelse, at fristerne i nuværende og underskrevne købsaftales punkt 9 og 11 ligeledes forlænges en måned. Det samme gør sig gældende for den foreløbige overtagelsesdato.

Såfremt sælger accepterer dette, vil handlen kunne godkendes endeligt.

J.nr. 2022-0158 UL/aq

Den 4. november 2021 svarede indklagede bl.a.:

Jeg kan på vegne af sælger godkende fremsendte ønske om forlængelse af købsaftalens frister med én måned f.s.v. punkt 9 og 11.

Tinglysningsfristerne ændres dermed til **05.02.2022 ,12.02.2022 og 19.02.2022.**

Betingelse for købers eget salg løber nu til d. **01.03.2022.**

Tidligste overtagelsesdag ændres til **01.03.2022.**

Det fremgår af sagen, at indklagede arbejdede videre for at finde en køber, der ville købe ejendommen ubetinget. Indklagede havde i januar/februar 2022 kontakt til køber 2, der havde fået solgt sin egen ejendom og derfor gerne ville købe sælgerens ejendom.

Det fremgår af sagen, at klager i februar 2022 ønskede at genbesigtige ejendommen, før hun eventuelt underskrev et tillæg til købsaftale om forlængelse af hendes frist for eget salg.

Den 22. februar 2022 skrev køber 2 til indklagede bl.a.:

Vil du udarbejde og sende udkast til købsaftale med bilag baseret på vedhæftede oplysningsskema? Senere på ugen aftaler vi nærmere omkring pris, overtagelse etc.

Den 27. og 28. februar 2022 korresponderede klager og indklagede om indgåelse af et tillæg til købsaftalen, således at klagers frist for salg af hendes ejendom blev forlænget til 8. marts 2022. Indklagede oplyste, at sælger var villig til at se på det, og at indklagede ville sende et tillæg, som klager kunne underskrive.

Ved købsaftale underskrevet af en anden køber (køber 2) den 27. februar 2022 og af sælgerne den 2. marts 2022 solgte sælgerne ejendommen til køber 2 for 4,595 mio. kr. til overtagelse den 1. juli 2022. Handlen var alene betinget af køber 2's pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen.

Den 28. februar 2022 havde klager underskrevet et tillæg til købsaftalen. Af tillægget fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0158 UL/aq

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Betingelse for salg af egen ejendom

Det er aftalt mellem parterne, at købers forbehold for eget salg forlænges til d. 08.03.2022.

Overtagelsesdatoen er fortsat fastsat til løbende måned + 3 måneder fra bortfald af nærværende betingelse.

Frister for tinglysning rykkes tilsvarende.

Forældelse af tilstandsrapport

Køber bekræfter ved underskrift af nærværende købsaftale, at tilstandsrapport, jf. købsaftalens pkt. 5, er udleveret til køber inden tilstandsrapportens udløb.

Den 2. marts 2022 skrev indklagede til klager bl.a.:

Sælger meddelte mig igår aftes at de ikke ønsker at forlænge den nuværende betingede købsaftale og har derfor ikke tiltrådt tillægget til denne.

Den betingede købsaftale er derfor udløbet og dermed annulleret.

For nærmere forklaring kan vi lige ringe sammen senere idag.

Den 3. marts 2022 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

I forlængelse af nedenstående og forlængelse af vores telefonsamtale tidligere i dag skal jeg hermed formelt meddele, at jeg agter at udtage stævning imod sælgerne af [...] med en påstand om, at de tilpligtes at sælge ejendommen til min klient. Samtidig med udtagelse af stævning vil jeg begære stævningen tinglyst på ejendommen, således at den effektivt vil blokere et salg til anden side så længe retssagen kører.

Jeg kan forstå, at sælgerne i dag har underskrevet en købsaftale med andre købere med en købesum på 4.600.000 kr. – altså dagen efter, at min klient fik oplyst, at sælger ikke ville forlænge den betingede købsaftale. Du oplyste mig, at denne pris er blevet aftalt med de nye købere i løbet af februar.

Det fremgår af købsaftalen, at en række forhold træder i kraft, hvis sælger modtager et skriftligt købstilbud. Dette skal suppleres af den betingede godkendelse af 14. oktober 2021, som er blevet tiltrådt af sælger, hvorefter min klient skal have mulighed for at købe ejendommen på samme vilkår som den nye køber. Min klient har aldrig fået denne mulighed, hvorfor sælger har handlet i strid med den indgåede aftale.

Jeg kunne forstå, at årsagen til, at sælger valgte at holde min klient hen med, hvad der bedst kan betegnes som et røgslør af vage oplysninger, løfter og undskyldninger skal findes i, at sælger havde fortrudt, at spisebordet medfulgte i handlen. Det er mig uforståeligt, at man ikke retter henvendelse til enten min klient eller mig omkring dette. Jeg er helt sikker på, at dette vil kunne løses. Jeg kan i denne forbindelse oplyse, at min klient rent faktisk er indstillet på at frafalde, at spisebordet medfølger.

J.nr. 2022-0158 UL/aq

Da der er tale om vanhjemmel i forhold til det andet hold købere, skal jeg have denuntieret denne reklamation over for disse, hvorfor jeg skal have oplyst kontaktinformation på køberne. Dette sker bedst ved at fremsende købsaftalen, som blev underskrevet i dag. I denne forbindelse kan jeg oplyse, at denne købsaftale jo under alle omstændigheder vil komme frem i løbet af retssagen.

Jeg skal kraftigt opfordre sælger til at tilbyde min klient at købe ejendommen på samme vilkår som den nye køber. Der gives en frist til mandag kl. 12.00, hvorefter sælger må påregne, at der vil blive udtaget stævning indeholdende en begæring om, at den tinglyses på ejendommen.

Der tages endvidere forbehold i videst mulige omfang for at rejse krav om erstatning imod sælger.

Den 4. marts 2022 sendte klagers advokat udkast til stævning mod sælgerne til indklagede. Klagers advokat oplyste, at stævningen ville blive indleveret til retten ugen efter, med mindre der blev fundet en mindelig løsning.

Den 7. marts 2022 skrev indklagedes advokat til klagers advokat bl.a.:

Undertegnede repræsenterer [...]. Det præciseres for god ordens skyld, at jeg ikke repræsenterer ejerne af ejendommen [...] som naturligvis er opfordret til at søge egen juridisk bistand.

Jeg har noteret mig, at du agter at udtage stævning imod ejerne af ejendommen [...]. Det er du naturligvis i din gode ret til, således at domstolene kan afgøre den foreliggende tvist. Idet du i anledning af sagen har rettet henvendelse til min klient, skal jeg herved kort fremkomme med et par bemærkninger.

Du har anmodet min klient om at fremsende bl.a. kontaktoplysningerne på det andet hold købere. Denne opfordring kan ikke imødekommes af min klient. Og jeg har da også noteret mig, at samme opfordring er medtaget som en processuel opfordring i dit udkast til stævning.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at jeg ikke er enig i dit standpunkt om, at din klient er berettiget til at få adgang til ejendommen. Ejerne af ejendommen har "en ret" til at fortsætte salgsarbejdet men ikke "en pligt" til at acceptere et evt. købstilbud fra en køber². Du har i din skrivelse af 14.10.2021 til [indklagede] anført "*at såfremt der melder sig en køber²*" Denne lidt upræcise formulering er

ikke det samme som at ejerne er forpligtede til at antage og underskrive en købsaftale på hvilke som helst vilkår. Det ligger jo bl.a. simpelthen i, at ejerne har ret (men ikke pligt) til at fortsætte salgsarbejdet.

Den 8. marts 2022 skrev køber 2's bank til indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0158 UL/aq

Jeg agerer pengeinstitut for [køber 2] som køber ovenstående ejendom.

Vores vurderingsteam er lagt ned pga. sygdom og når ikke at have en vurdering klar inden fredag, hvor jeg og vores erhvervsafdeling er på kursus.

Jeg skal gøre alt, hvad jeg kan for at få lavet en bevilling på mandag, men vil for en sikkerheds skyld søge fristforlængelse til tirsdag.

Lad mig høre fra jer.

Den 9. marts 2022 skrev indklagede til køber 2's bank bl.a.:

Idet vi henviser til nedenstående mail, skal vi desværre meddele, at sælger ikke accepterer forlængelse af bankforbeholdet.

Vi må derfor fastholde, at bankforbeholdet udløber i dag kl. 16.

Vi imødeser herefter jeres tilbagemelding.

Samme dag skrev køber 2's bank til indklagede bl.a.:

Med baggrund i din tilbagemelding, må vi desværre meddele, at vi ikke er i stand til at godkende handlen.

Samme dag anlagde klager retssag mod sælgerne ved retten.

Ligeledes samme dag skrev sælgerne til indklagede bl.a.:

Hermed siger vi ok til at [klager] må købe huset til købers 2 tilbud som [klager] sagde hun ville tilbyde

pris køber 2 som er
4.595.000 kr overtagelse d 4 juli 2022
incl en defekt dampovn som er accepteret
og der medfølger ikke møbler eller andet.
her ud over var [køber 2] orienteret om at

fryser virker perfekt
men den laver ikke isterninger den er 12 år gammel

ovn virker perfekt
men driller i displayet så man skal taste graderne 12 år gammel

Ved købsaftale underskrevet af klager den 18. marts 2022 og af sælgerne den 21. og 22. marts 2002 købte klager ejendommen for 4,595 mio. kr. Handlen var alene betinget af klagers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen.

Klagers advokat tilbagekaldte herefter retssagen.

J.nr. 2022-0158 UL/aq

Den 12. april 2022 skrev indklagede til klagers advokat, at sælgerne havde anmodet indklagede om at forespørge, om køber ønsker at tilkøbe diverse effekter. Indklagede nævnte bl.a. 4 hvide skabe og spejle på badeværelserne.

Klagers advokat svarede samme dag, at de nævnte effekter var tilbehør, som hørte til ejendommen, og at disse derfor skulle være i ejendommen, når klager overtog denne.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klager 178.000 kr. Beløbet dækker 145.000 kr., som klager måtte betale mere for ejendommen, 3.000 kr. til selvrisko på klagers retshjælpsforsikring og et estimeret beløb på 30.000 kr. til dækning af oprindeligt aftalt medfølgende løsøre, som klager ikke fik i den nye handel.

Indklagede har ikke opfyldt købsaftalens vilkår om, at klager havde forkøbsret til ejendommen, idet indklagede ikke sørgede for, at klager fik mulighed for at tiltræde en ubetinget handel på de vilkår, som køber 2 havde tilbudt.

Klager havde frist til den 1. marts 2022. Køber 2 underskrev købsaftale den 27. februar 2022, hvilket lå før fristens udløb.

Klager skulle genbesigtige sælgernes ejendom i februar 2022 forud for fristens udløb, men indklagede forhalede dette ved først at oplyse, at genbesigtigelse ikke kunne lade sig gøre, da sælgerne var på ferie, og ved efterfølgende at henvise til, at sælgerne var syge.

Indklagede har mundtligt oplyst klager om, at sælgerne benyttede hele februar måned 2022 til at få køber 2's købsdokumenter på plads, og at det var sælgerne, der havde presset indklagede til at forhale klagers genbesigtigelse.

På dette tidspunkt i februar 2022 havde klager to interesserede købere til sin egen ejendom. Klager ville dog have tiltrådt et køb uden forbehold på køber 2's vilkår under alle omstændigheder, hvis klager havde fået denne mulighed, men det fik klager ikke.

For så vidt angår spisebordet, som klager ønskede skulle medfølge i handlen, kunne dette have været løst, idet klager var villig til at afstå spisebordet.

Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at forsøge at få klager til at

J.nr. 2022-0158 UL/aq

betale ekstra for ting, bl.a. indbyggede skabe og indbyggede spejle, som var nagelfaste og derfor ikke løsøre, som klager skulle betale ekstra for. Det er ikke korrekt, når indklagede oplyser, at der var tale om samme løsøre, som i den første købsaftale.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Ejendommen blev ikke solgt til anden side inden for klagers betingede købsaftales gyldighed. I købsaftalen var der frist til den 1. februar 2022 for klagers eget salg. Fristen blev ved mail af 4. november 2021 forlænget til 1. marts 2022.

Klager blev den 2. marts 2022 kl. 7.10 orienteret om, at hendes betingede købsaftale var udløbet og dermed annulleret. Sælgerne tiltrådte køber 2's købstilbud samme dag kl. 20.05, hvilket var efter udløbet af fristen i klagers købsaftale.

Det bestrides, at indklagede har trukket tiden for klagers genbesigtigelse af ejendommen til efter udløbet af klagers købsaftale. Det var sælgerne, der aflyste besigtigelsen på grund af ferie og sygdom, hvilket ikke er indklagedes ansvar.

Det har ingen betydning, at køber 2 underskrev købsaftale forinden udløbet af klagers frist. Af klagers købsaftale fremgår således tydeligt, at sælgerne har ret til at fortsætte salgsarbejdet, inden klagers betingelse er frafaldet eller opfyldt. Indklagede havde ikke pligt til at informere klager om, at der var en anden interesseret køber til sælgernes ejendom.

Af klagers købsaftale fremgik endvidere, at sælgerne havde ret til at kræve, at klager frafaldt sin betingelse. Der er således tale om en ret og ikke en pligt. Det fremgår ingen steder i klagers købsaftale, at klager skal orienteres om eller have lov til at acceptere et købstilbud, som sælgerne modtager fra en anden køber. Det var klagers egen advokat, der krævede, at der blev ændret i standardfrasen om handel betinget af købers salg af egen ejendom.

Sælgerne var således ikke forpligtede til at acceptere de købstilbud, som fremkom inden klagers frist den 1. marts 2022. Først når sælgerne havde accepteret et tilbud, skulle dette forelægges for klager.

Sælgerne oplyste i starten af februar 2022 indklagede om, at sælgerne havde fortrudt at have accepteret, at et spisebord skulle medfølge i klagers handel. Indklagede foreslog at tage kontakt til klager og spørge, om bordet kunne udgå af

J.nr. 2022-0158 UL/aq

aftalen. Sælgerne ville imidlertid ikke risikere, at klager gjorde aftalen endelig efter denne henvendelse, idet sælgerne ikke ville kunne forhindre dette. Sælgerne ville derfor ikke acceptere andre købstilbud, før fristen i klagers købsaftale var udløbet. Indklagede rådgav sælgerne om risikoen for, at ejendommen dermed ikke ville blive solgt, da klager ikke længere var bundet, og da en ny køber samtidig kunne "hoppe fra" en handel. Dette havde ingen betydning for sælgerne, der oplyste, at hvis klager fortsat ønskede at købe, så måtte der indgås en helt ny købsaftale med klager.

Sælgerne gjorde udtrykkeligt indklagede opmærksom på, at de ikke ønskede at klager skulle orienteres om andre interesserede købere. Indklagede repræsenterede sælgerne og havde ingen pligt til at oplyse klager om andre købere. Det bemærkes i den forbindelse, at det udelukkende er sælgerne, der kunne afgøre, hvem de ønskede at sælge deres hus til.

Indklagede udarbejdede købsaftale til brug for køber 2's afgivelse af købstilbud. Køber 2 blev oplyst om, at indklagede var forpligtet til at forelægge ethvert købstilbud for sælgerne, men at sælgerne ikke var interesseret i at indgå en købsaftale, før klagers betingede købsaftale var udløbet.

Klagers omkostninger til advokat, stævning m.v. er indklagede uvedkommende. Sælgerne valgte at tiltræde en ny købsaftale med klager på grund af stævningen og det længere sagsforløb, som det ville medføre.

Indklagede sendte på opfordring af sælgerne en mail til klagers advokat om tilkøb af løsøre. Af den tidligere indgåede aftale med klager fremgik særskilt aftale om løsøre, herunder skabe og spejle. Sælgerne ville derfor gerne havde afklaret det i forhold til den nye endelige aftale, hvori der ikke fremgik aftale om løsøre.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

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

J.nr. 2022-0158 UL/aq

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

Af købsaftalen underskrevet af klager den 31. oktober 2021 og af sælgerne den 1. og 2. november 2021 fremgår, at klager fik forkøbsret til ejendommen. Denne gjaldt efter aftale til den 1. marts 2022. Det fremgår videre, at klager inden for denne frist havde ret til at købe ejendommen på de vilkår, som en køber 2 kunne købe den til. Det fremgår endvidere, at sælger havde ret til at fortsætte salgsarbejdet, indtil betingelsen om klagers eget salg var frafaldet eller opfyldt, herunder ret til at ændre udbudsvilkår m.v.

Køber 2 afgav købstilbud den 27. februar 2022, og det fremgår af sagen, at sælgerne ønskede at sælge på de vilkår, der fremgik af køber 2's købstilbud.

Nævnet finder, at klagers ret til at købe ejendommen på de vilkår, som køber 2 kunne købe den til, ikke blev aktiveret ved køber 2's afgivelse af købstilbud den 27. februar 2022, idet sælgerne ikke ifølge købsaftalens bestemmelser var forpligtede til straks at forelægge købstilbuddet for klager. Sælgerne var således berettigede til at afvente, at køber 2's fortrydelsesret var udløbet, før forelæggelse af køber 2's købstilbud for klager. Der kan derfor ikke bebrejdes indklagede noget i forbindelse med, at klager ikke fik forelagt køber 2's købstilbud inden den 1. marts 2022.

Nævnet finder heller ikke, at indklagede har begået fejl ved at videresende sælgernes forespørgsel på løsøre og andre ting til klager efter indgåelse af købsaftalen i marts 2022.

Allerede af disse grunde kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

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