

J.nr. 2021-0003 LI

København, den 5. juli 2021

## KENDELSE

*Klager*

mod

*Indklagede*

Nævnet har modtaget klagen den 5. januar 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat sine pligter ifølge budbekendtgørelsen, og om indklagede skal betale erstatning til klagerne.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klagerne ønskede at købe.

Ejerlejligheden var udbudt til en kontantpris på 3,695 mio. kr.

Der var flere interesserede købere til ejerlejligheden.

Indklagede har til sagen sendt skærmpoint fra indklagedes boligsystem, som viser, at der den 5. oktober 2020 var en signeret købsaftale på den omhandlede ejerlejlighed.

J.nr. 2021-0003 LI

Det fremgår af et andet skærmprent, at der den 6. oktober 2020 var endnu en købsaftale, der afventede signering.

Den 6. oktober 2020 skrev indklagedes medarbejder til klagerne bl.a.:

Hej [klagerne]

Tak for snakken 😊

Jeg har vedhæftet det skema jeg skal bede jer udfylde og sende retur hurtigst muligt.

I forhold I budrunder, det som du, [den ene klager], spurgte I, så er dette at betragte som en budrunde. Alle 4 købere er blevet bedt om at afgive deres bedste og sidste bud. Man får ikke en chance nummer to. I skal derfor kraftigt overveje jeres bedste bud og måske tænke kreativt, så I ikke byder præcis det samme som en anden køber.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælger samme dag købte klagerne ejendommen for en kontantpris på 3,776 mio. kr. Der var i købsaftalen indsat sædvanlige rådgiver- og bankforbehold. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

### 15. Parternes accept og underskrift

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore aktiver erkender at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse på de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår.

#### **Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:**

1. **at** købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,
2. **at** sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,
3. **at** ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter,
4. **at** det står sælger frit at vælge mellem flere købstilbud, herunder at udbyde ejendommen i budrunde, hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud,
5. **at** køberen – hvis denne er forbruger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7 stk. 2 – vederlagsfrit kan tilbagekalde sit tilbud, så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren,
6. **at** ved købstilbud (køber underskriver købsaftalen først) skal sælgers accept være kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købstilbuddet,
7. **at** ved salgstilbud (sælger underskriver købsaftalen først), skal købers accept være kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

Samme dag skrev indklagede til klagernes advokat, at der på nettet lå dokumenter klar til gennemlæsning.

J.nr. 2021-0003 LI

Den 8. oktober 2020 kl. 12.42 skrev klager 1 til indklagede bl.a.:

Hej med jer

Jeg mener at I er forpligtet til at oplyse os om de andre bud. Er I ikke enige? Eller er der sket ændringer vi ikke er bevidste omkring.

BEK nr 321 af 29/03/2007

Bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen)

Ved flere budgivere:

§ 27. Hvis sælger vælger at forkaste alle bud, skal formidleren underrette budgiverne herom straks efter acceptfristens udløb.

Samtidig hermed sender formidleren budjournalen i anonymiseret form til alle budgivere.

§ 28. Hvis sælger vælger at acceptere et af buddene, meddeler sælger sin accept heraf ved sin underskrift på den valgte budgivers

(købers) tilbudsblanket og på købsaftalen.

Stk. 2. Formidleren fremsender sælgers accept til køber inden udløbet af acceptfristen, jf. § 20.

Stk. 3. Sammen med accepten sender formidleren

1) en kopi af budjournalen til køber i anonymiseret form og

2) oplysning om købers fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jf. § 21.

§ 29. Når den valgte købers fortrydelsesret er udløbet, sender formidleren kopi af budjournalen i anonymiseret form til de øvrige

budgivere, som har deltaget i budrunden.

Samme dag kl. 13 svarede indklagede bl.a.:

Jeg kan sagtens forstå, at I er nysgerrige for hvad andre kunder har budt. Det må vi dog ikke oplyse, da det er et forhold mellem køber og sælger.

I denne handel er der IKKE lavet en officiel budrunde/licitationssalg, og der skal derfor ikke udarbejdes en budjournal. Det er en helt særlig form for salg, som ikke anvendes særligt ofte. Hvis det havde været den form for salg, havde udbudsmaterialet været helt anderledes.

I forbindelse med nærværende handel, har vi haft den på markedet i en periode, og blot taget imod den interesse der har været for lejligheden.

Såfremt du har spørgsmål, er du meget velkommen til at ringe til mig, så vi kan tage en snak om det.

Samme dag Kl. 13.50 skrev klager 2 til indklagede:

## J.nr. 2021-0003 LI

I § 2, stk. 2 i Bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen), BEK nr 321 af 29/03/2007, er det klart defineret at Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om ejendommen fra starten udbydes til salg ved budrunde eller om ejendommen først udbydes til salg ved budrunde, når der har vist sig at være flere interesserede købere til ejendommen.

BEK nr. 321 af 29/03/2007

§ 2. Ved budrunde forstås i denne bekendtgørelse opfordring af interesserede købere til at afgive et købstilbud inden for en fastsat frist på vilkår, som er ensartede bortset fra pris og overtagelsesdato.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om ejendommen fra starten udbydes til salg ved budrunde ("bedste bud"), eller ejendommen først udbydes til salg ved budrunde, når der har vist sig at være flere interesserede købere til ejendommen ("almindeligt bud").

Som nævnt herunder i Bekendtgørelsen § 28, stk. 3, skal vi derfor bede Jer fremsende en kopi af budjournalen til os i anonymiseret form.

## Kl. 14.11 samme dag svarede indklagede bl.a.:

Ejendommen er hverken fra dag 1 eller senere i forløbet blevet udbudt til salg "**ved budrunde**", så derfor gælder den bekendtgørelse ikke. Lejligheden har været udbudt på helt normal vis og i den forbindelse har der været flere interesseret i lejligheden. Dette er ikke ensbetydende med en **budrunde**. Som tidligere nævnt, så er det en helt anden form for udbud.

Jeg vil opfordre jer til at tale med jeres egen advokat herom, så I kan få det fra hans synsvinkel. Dette vil bekræfte mit udsagn. I kan også ringe til Dansk ejendomsmæglerforening på tlf. 70250999

... og igen, hvis I har brug for at tale med mig, så ring endelig.

## Kl. 14.16 samme dag skrev klager 1 på ny til indklagede:

Hej igen [indklagede]

Det er altså ikke for at være irriterende, men det var altså [indklagedes medarbejder] der selv sagde at det var en budrunde. Her er [medarbejderens] email:

Hej [klagerne]

Tak for snakken 😊

Jeg har vedhæftet det skema jeg skal bede jer udfylde og sende retur hurtigst muligt.

I forhold til budrunder, det som du, [klager 2], spurgte til, så er dette at betragte som en budrunde. Alle 4 købere er blevet bedt om at afgive deres bedste og sidste bud. Man får ikke en chance nummer to. I skal derfor kraftigt overveje jeres bedste bud og måske tænke kreativt, så I ikke byder præcis det samme som en anden køber.

## Indklagede svarede samme dag kl. 14.36 klagerne bl.a.:

J.nr. 2021-0003 LI

Jeg kan sagtens forstå jeres "forvirring" og [medarbejderens] begreb er nok nærmere for at fortælle og forklare om situationen.

Såfremt der skulle have været en officiel budrunde, så skal der gives tilbud på lejligheden med en tilbudsblanket og andre formkrav skal være opfyldt.

Det er naturligvis beklageligt med [medarbejderens] ordvalg, hvilket jeg beklager meget. Dette er også blevet påtalt.

### Samme dag kl. 16.53 skrev indklagede på ny til klagerne:

Hej [klagerne].

Som nævnt i vores seneste korrespondance vedrørende ovennævnte lejlighed, var der en meget stor interesse for lejligheden i dagene op til jeres afgivelse af tilbud. Der var flere interesserede købere til lejligheden, hvorfor [medarbejderen] anbefalede jer at "komme med jeres bedste bud". Der kunne også have været andre parametre at dreje på end lige præcis prisen, det kunne f.eks. have været overtagelsesdag m.v.

Der har på intet tidspunkt været tale om, at lejligheden skulle udbydes i en egentlig budrunde. Dette ville i givet fald have medført en hel anden udbudssituation. Blandt andet skal bud indleveres i en lukket kuvert indenfor en bestemt frist. Jeg henviser til vedhæftede bilag om tilbud ved budrunde – som ikke er anvendt. Sælger og vi har ikke aftalt, at ejendommen skulle udbydes i en sådan budrunde.

Derfor er ordvalget "budrunde" i mail fra [medarbejderen] til jer heller ikke korrekt angivet. Det skal fra [medarbejderens] side mere opfattes "*som om det var en budrunde*".

Hvis I opfatter situationen således, at I har deltaget i en budrunde, hvilket ikke er korrekt, må konsekvensen heraf være, at I tilbydes at annullere handlen. Jeg skal derfor bede jer meddele os, senest den 13.10.2020, om I ønsker at vedstå handlen eller om I ønsker at annullere handlen.

### Den 9. oktober 2020 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

Kære [indklagede].

Jeg har set korrespondancen omkring budrunde eller ikke budrunde. Det var en lidt uheldig udmelding, der kom fra din medarbejder, men efter omstændighederne vil mine klienter ikke forfølge denne del af sagen yderligere.

Jeg har gennemgået købsaftale med bilag og skal meddele dig, at jeg kan godkende handlen. Min godkendelse er betinget af, at også mine klienters bank godkender handlen og, at den kreditforening der skal bidrage til finansieringen, godkender handlen til det lån, der ønskes optaget. Mine klienter skal ikke belåne lejligheden med størst muligt kreditforeningslån. Det forventes, at du får en bekræftelse fra mine klienters bank på mandag

**Klagerne har bl.a. anført:**

Indklagede har tilsidesat sine pligter ifølge budbekendtgørelsen og skal erstatte klagerens overbud på ejerlejligheden på 81.000 kr.

Indklagede skrev til klagerne, at klagerne skulle betragte det som en budrunde, og at alle 4 købere var blevet bedt om at afgive deres bedste og sidste bud. Klagerne var således af den opfattelse, at der var tale om en budrunde, som er omfattet af budbekendtgørelsen. Af budbekendtgørelsens § 2 fremgår det, at ved budrunde forstås i bekendtgørelsen opfordring af interesserede købere til at afgive et købstilbud inden for en fastsat frist på vilkår, som er ensartede bortset fra pris og overtagelsesdato, og at bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om ejendommen fra starten udbydes til salg ved budrunde (bedste bud), eller ejendommen først udbydes til salg ved budrunde, når der har vist sig at være flere interesserede købere til ejendommen (almindeligt bud). Indklagede skulle således også ifølge budbekendtgørelsen sende en kopi af en budjournal i anonymiseret form til de øvrige budgivere, som havde deltaget i budrunden.

Klagerne var ikke i tvivl om, at ejerlejligheden var udbudt til salg i en budrunde, og klagerens budafgivelse afspejler dette. Klagerne forventede derfor at få tilsendt kopi af budjournalen i anonymiseret form. Dette har indklagede nægtet, og klagerne kan derfor frygte, at indklagede blot har "pisket en stemning op" over for klagerne for at få solgt ejerlejligheden til en pris, der var højere end den udbudte pris.

Hvis det viser sig, at indklagedes udsagn ikke passer, og der ikke var tale om en budrunde, ville klagerne have afgivet et almindeligt bud med forventning om en dialog med sælger via indklagede om en endelig handelspris.

**Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede bestrider, at klagerne har betalt en overpris på 81.000 kr. for ejerlejligheden, ligesom det bestrides, at indklagede har "pisket en stemning op" for at få solgt ejerlejligheden til en pris, der var højere end udbudsprisen. Klagerne har i øvrigt ikke dokumenteret at have lidt et tab.

Klagerne fik fremvist ejerlejligheden den 5. oktober 2020 og fik i den forbindelse oplyst, at der var meget stor interesse for lejligheden, og at der var flere interesserede købere. Allerede den 5. oktober 2020 forelå en underskrevet købsaftale fra en andet hold købere, og der blev den 6. oktober 2020 tillige udarbejdet købsaftale til endnu et hold købere. Der var således på det tidspunkt, hvor klagerne

J.nr. 2021-0003 LI

underskrev en købsaftale til en kontantpris på 3,776 mio. kr., sendt 2 købsaftaler ud til andre interesserede købere. Klagernes købsaftale indeholdt sædvanlige køberrådgiver- og bankforbehold.

Klagerne spurgte ind til, hvordan det ville fungere med flere hold købere, hvilket indklagede i mail af 6. oktober 2020 forsøgte at forklare nærmere ved at oplyse: "så er dette at betragte som en budrunde". Den 8. oktober 2020 bad klagerne indklagede oplyse, hvad de andre købere havde budt, og henviste i den forbindelse til budbekendtgørelsens regler herom. Herefter pågik en mailkorrespondance mellem indklagede og klagerne, hvor indklagede gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om en budrunde, og indklagede beklagede, at ordvalget i mailen af 6. oktober var uheldigt. Indklagede oplyste senere samme dag, at såfremt klagerne fejlagtigt havde fået opfattelsen af, at de havde deltaget i en budrunde, hvor de kunne få de øvrige køberes købstilbud oplyst med henblik på at overveje at annullere deres bud, så var det mest korrekt, at klagerne fik muligheden herfor. Klagerne fik således tilbudt muligheden for at annullere handlen gratis ved at give besked herom inden den 13. oktober 2020. Klagernes advokat godkendte handlen med en bemærkning om, at formuleringen om budrunde ikke var heldig, men at klagerne ikke ville forfølge det yderligere.

Klagerne har således haft muligheden for at udtræde af handlen, efter de blev gjort opmærksom på, at deres antagelse om, at der var tale om en budrunde, ikke var korrekt – enten ved at udnytte deres advokatforbehold eller ved det særskilte tilbud om at annullere handlen gratis. Klagerne valgte dog ikke at gøre brug af disse muligheder.

Sælger havde i nærværende handel valgt ikke at udbyde ejerlejligheden i en budrunde omfattet af budbekendtgørelsen.

### **Nævnet udtaler:**

Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007 om salg af fast ejendom ved budrunde med senere ændringer fastlægger de regler, der skal følges, hvis en sælger vælger at sælge sin faste ejendom ved en budrunde.

Det følger af bekendtgørelsens § 2:

"Ved budrunde forstås i denne bekendtgørelse opfordring af interesserede købere til at afgive et købstilbud inden for en fastsat frist på vilkår, som er ensartede bortset fra pris og overtagelsesdato.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om ejendommen fra

J.nr. 2021-0003 LI

starten udbydes til salg ved budrunde ("bedste bud"), eller ejendommen først udbydes til salg ved budrunde, når der har vist sig at være flere interesserede købere til ejendommen ("almindeligt bud").

Stk. 3. Salget må ikke tilrettelægges efter et "hollandsk ur"- princip, hvorved forstås et salg, hvor prisen for en ejendom nedsættes gradvist efter en forud fastlagt plan, indtil en køber accepterer prisen. Salget må heller ikke tilrettelægges efter andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder som en frivillig offentlig auktion."

Af § 24 følger:

"Når formidleren har åbnet buddene, jf. § 18, indfører formidleren alle rettidigt indkomne bud i en budjournal. Sælger har ret til at overvære åbningen af buddene.

Stk. 2. I budjournalen indføres hver enkelt budgivers navn og adresse, tidspunktet for modtagelsen af budet, den tilbudte kontantpris, det tilbudte overtagelsestidspunkt og eventuelle andre relevante oplysninger med betydning for budet. Tilbagekaldelse af bud skal ligeledes indføres i budjournalen.

Stk. 3. Formidleren skal underskrive budjournalen, eventuelt med digital signatur. Formidleren indestår derved for rigtigheden af oplysningerne i budjournalen."

Af § 25 fremgår:

"Formidleren giver sælger kopi af budjournalen og af alle indkomne bud og orienterer sælger nærmere om de indkomne bud."

Af § 29 følger:

"Når den valgte købers fortrydelsesret er udløbet, sender formidleren kopi af budjournalen i anonymiseret form til de øvrige budgivere, som har deltaget i budrunden."

Nævnet finder, at der ikke er krav om, at reglerne i bekendtgørelsen skal følges, hvis der er flere interesserede købere til en ejendom. Sælger kan i stedet vælge at anmode interesserede købere om at afgive købstilbud og herefter tage stilling til, hvilket bud sælger vil acceptere.

Indklagede har oplyst, at sælger havde valgt ikke at anvende reglerne i

J.nr. 2021-0003 LI

budbekendtgørelsen i forbindelse med salget. Nævnet finder det derfor uheldigt, at indklagedes medarbejder i mail af 6. oktober 2020 gav klagerne det indtryk, at der ville blive gennemført en egentlig budrunde. Som sagen foreligger oplyst, var der imidlertid ikke andre forhold, der indikerede, at der var tale om en egentlig budrunde efter budbekendtgørelsens bestemmelser.

På denne baggrund, og da klagerne fik mulighed for at trække deres købstilbud tilbage, da de fandt ud af, at der ikke var tale om en budrunde i overensstemmelse med budbekendtgørelsen, men valgte ikke at gøre det, kan nævnet ikke pålægge indklagede at erstatte klagerne det beløb, der oversteg udbudsprisen.

**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