

J.nr. 2021-0168 UL/aq

København, den 28. juni 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE Tobias Edlev Nielsen
og Kasper Poulsen
Djalma Lunds Gård 3, 1.
4000 Roskilde

Nævnet har modtaget klagen den 3. oktober 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes de indklagede, at klagerne måtte betale 100.000 kr. mere i købesum og acceptere en senere overtagelsesdag for at få ejendommen med ekstra flytteomkostninger til følge, og om de indklagede derfor skal erstatte klagerne 160.000 kr.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 17. november 2020 og af sælgerne den 18. november 2020 blev der indgået en betinget handel. Salgsprisen var aftalt til 4,6 mio. kr. Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. maj 2021.

Af købsaftalen fremgik videre:

J.nr. 2021-0168 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, 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 eget salg - købsaftale nr. 1

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom, beliggende [adresse] inden d. 01.03.2021

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 to uger 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 01.05.2021

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 flg.:

- 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

J.nr. 2021-0168 UL/aq

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 tre (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 23. november 2020 skrev klagernes køberrådgiver med sine bemærkninger til handlen. Den 26. november 2020 skrev de indklagede svar på bemærkningerne med rødt i advokatens mail:

Jeg har nu gennemgået sagen med køberne, og har følgende bemærkninger:

Belåning – 80%

Det er en forudsætning for handlen, at køber kan opnå 80 % realkreditbelåning i et af køber valgt realkreditinstitut.

Godkendelse om belåning skal foreligge senest samtidig med fristen for bankgarantien.

Såfremt køber ikke kan opnå den forudsatte finansiering, kan køber vælge at lade handlen bortfalde, uden parterne er hinanden noget beløb skyldig. **Accepteres, dog ønskes 80% godkendelsen afklaret senest pr. d. 4/12-20.**

[...]

Forbehold for eget salg:

Det er en betingelse for køber, at køber får 5 hverdage til at frafalde forbeholdet for eget salg betingelsesløst, hvis der kommer et andet bud fra en køber, som sælger ønsker at acceptere. Det er endvidere en betingelse, at køber ikke skal acceptere samme vilkår som en evt. ny køber, men kan købe ejendommen på nuværende vilkår.

Accepteres

Det er en betingelse for handlen at fristen for købes eget salg rykkes til d. 01.02.2021. **Accepteres**

[...]

Nærværende er at betragte som en integreret del af købsaftalen, hvorfor jeg imødeser en bekræftelse af sælgers accept herpå senest 3 hverdage fra dato.

Den 2. december 2020 skrev klagernes køberrådgiver til de indklagede, at hun ikke havde bemærkninger til de indklagedes bemærkninger. Køberrådgiveren oplyste videre, at klagerne i deres bank nu var godkendt til 80 % belåning, således at der alene udestod, at klagerne fik solgt deres egen ejendom.

Ved tillæg til købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 2. februar 2021 blev det aftalt:

J.nr. 2021-0168 UL/aq

3. Ændring/ tillæg til købsaftale

Det er mellem sælger og køber aftalt at kontantprisen ændres til kr. 4.500.000,00.

Samtidig aftales det at købers tilbud forlænges til d. 1/4-21 og at udbudsprisen på købers egen ejendom [adresse] ændres til kr. 3.695.000.

Endvidere er det mellem sælger og køber aftalt, at bestemmelsen om at køber ikke behøver at matche et evt. købstilbud nr. 2 over den aftalte pris, bortfalder, jf. advokatskriv af d. 23.11.2020.

Sælger udarbejder ligeledes en ny gyldig tilstandsrapport umiddelbart efter underskrifter på nærværende tillæg.

Garantien i forbindelse med underskrift af dette tillæg ændres derved til kr. 4.385.000,00.

Frister er uændrede og det samme er alle andre vilkår i købsaftalen.

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne og en anden køber (køber 2) den 21. februar 2021 indgik sælgerne endnu en betinget handel vedrørende salg af deres ejendom. Salgsprisen var aftalt til 4,6 mio. kr., og overtagelsesdagen var den 1. juli 2021.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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, 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 eget salg - købsaftale nr. 2

Nærværende handel er fra købers (køber2) side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom beliggende [adresse] inden 01.05.2021

Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber2 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

Hvis køber2 ikke får solgt sin ejendom inden for ovenstående frist bortfalder nærværende handel, uden at parterne er

J.nr. 2021-0168 UL/aq

den anden part noget beløb skyldig, ligesom evt. deponerede midler frigives ubeskåret til Køber2.

Køber2 har til enhver tid ret til at frafalde nærværende betingelse.

Udbud af køber2's ejendom

Køber2 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 01.07.2021

Sælger har allerede indgået betinget købsaftale - købsaftale nr. 1

Køber jf. nærværende købsaftale (Køber2) er bekendt med at sælger, forud for indgåelse af nærværende betingede købsaftale (Køber2), har indgået en betinget købsaftale med Køber1, som er betinget af køber1s salg af egen bolig. Køber1 har dermed forkøbsret.

Denne købsaftale er derfor fra sælgers side betinget af, at købsaftale1 bortfalder.

Såfremt Køber1 får solgt sin ejendom endeligt før Køber2, bortfalder nærværende handel uden at parterne er hinanden noget beløb skyldig og deponeret beløb i nærværende handel frigives ubeskåret til Køber2

Sælger/sælgers ejendomsmægler orienterer Køber1 om indgåelsen af nærværende købsaftale til Køber2, når Køber2s handel er fri for betingelser (herunder også betingelsen for salg af egen bolig) og køber2s fortrydelsesret er udløbet. Herefter har Køber1 tre hverdage (ekskl. informationsdagen) til at frafalde deres betingelse og tiltræde Køber1s aftale endeligt, eller meddele at Køber1s handel annulleres.

Såfremt Køber1 annullerer deres handel på baggrund af ovenstående, vil nærværende handel (Køber2) betragtes som endelig.

Såfremt Køber1 tiltræder deres handel efter at være gjort bekendt med nærværende handel (Køber2), annulleres nærværende handel, deponeret beløb frigives ubeskåret til Køber2, ligesom parterne i øvrigt ikke er hinanden noget beløb skyldig.

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 (købstilbud3) tiltrådt af en anden køber (Køber3), gælder fig.:

- Sælger har ret til at kræve, at Køber1 og Køber2 frafalder nærværende betingelse. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud3 er betinget af eget salg.
- Såfremt både Køber 1 og Køber2 frafalder betingelsen om eget salg, har køber1 forkøbsret over køber2 og køber3
- Sælger har i forbindelse med ovenstående ret til at vælge, om Køber2 skal tiltræde nærværende aftale eller et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud3 vedr. pris, overtagelsesdag og evt. særlige vilkår. Hvis Køber2 tiltræder købstilbud3, opnår Køber2 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud overfor Køber2 indeholdende vilkårene fra købstilbud3 frem til det tidspunkt, hvor Køber2 har givet skriftlig meddelelse til sælger/sælgers ejendomsmægler om, at Køber2's ejendom er solgt, eller at Køber2 frafalder nærværende betingelse.
- Efter at sælger har varslet Køber2 om, at betingelse for eget salg skal frafaldes, og hvilke vilkår Køber2 skal acceptere, har Køber2 tre (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

J.nr. 2021-0168 UL/aq

afsnit er kortere.

- Køber1 har forkøbsret, hvorfor det skal bekræftes at Køber1s handel annulleres, forend køber2 kan tiltræde sin handel betingelsesløst.
- Køber2 har ret til efter anmodning at modtage kopi af anonymiseret uddrag af købstilbud3, når Køber2 har accepteret, at nærværende betingelse frafaldes, eller når Køber2 har tiltrådt salgstilbuddet indeholdende vilkårene fra købstilbud3.

Ved betinget købsaftale underskrevet af klagerne og deres køber den 1. marts 2021 solgte klagerne deres egen ejendom for 3,645 mio. kr. til overtagelse den 15. maj 2021.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

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, 10 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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 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, 10 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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.

[...]

Forbehold for eget salg:

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom, beliggende [adresse] inden d. 15.04.2021

Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber1 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet samt at der er deponeret/stillet sikkerhed for den fulde købesum. 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 d. 15.05.2021

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

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

J.nr. 2021-0168 UL/aq

ret til at ændre udbudsvilkår mv.

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

- 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 4. marts 2021 kl. 11.22 oplyste køber 2 til de indklagede, at alle forbehold i køber 2's salg var afklaret, men at deres købers fortrydelsesret først udløb fredag den 5. marts 2021 ved midnat.

Samme dag kl. 13.20 skrev de indklagede til klagerne bl.a.:

Jeg skal hermed meddele at sælger har tiltrådt et nyt købstilbud på [adresse] til en pris på kr. 4.600.000.

Vi ser os derfor nødsaget til, at igangsætte jeres forkøbsret jf. købsaftalens vilkår.

Jeg skal derfor venligst bede jer tage stilling til, om I ønsker at benytte jer af jeres forkøbsret jf. købsaftalens vilkår samt tilhørende tillæg og dermed købe ejendommen betingelsesløst til kontantpris kr. 4.600.000 og overtagelse d. 01.07.2021 eller om I ønsker at frafalde jeres købstilbud.

Såfremt I ønsker dette opnår I en ny fortrydelsesret på 6 hverdage efter accept heraf, grundet den ændrede handelspris. Der opnås ikke nyt rådgiver- eller bankforbehold.

Vi skal have besked herom senest tirsdag d. 9. marts 2021 kl. 23.59.

Klagersnes rådgiver skrev samme dag til de indklagede:

Tak for din mail, I bedes fremsende købsaftalen på køber2.

Derudover har sælger accepteret tidligere, at køber havde 5 hverdage til at frafalde forbehold for eget salg – se vedhæftet

Jf. tillæg til købsaftalen er der kun aftalt, at køber ikke behøver at matche et evt. købstilbud nr. 2 bortfalder.

Fristen skal derfor hedde torsdag d. 11 marts 2021 kl. 23.59.

Den 5. marts 2021 svarede de indklagede:

J.nr. 2021-0168 UL/aq

Tak for din mail. Jeg bekræfter at køberne har fem hverdage, som du skriver.

Jeg har vedhæftet købsaftale nr. 2 og kan bekræfte at handlen er godkendt af køber2s bank og advokat samt at køber2 har solgt egen bolig endeligt.

Vi ser frem til at høre fra dig

Den 6. marts 2021 skrev køber 2 til de indklagede:

For god ordens skyld vil vi orientere dig om, at vi nu har en endelig købsaftale på vores lejlighed kun med forbehold for eget køb.

Hvornår forventer du, at vi vil modtage afklaring om frist for køber 1?

Den 8. marts 2021 bekræftede de indklagede over for køber 2, at klagerne var orienteret, og at deres frist løb til torsdag den 11. marts 2021 kl. 23.59.

Den 11. marts 2021 skrev klagerens rådgiver på ny til de indklagede:

Jeg kan herved meddele at [klagerne] ønsker at benytte deres forkøbsret.

Det vil sige at de køber ejendommen betingelsesløst til en kontantpris kr. 4.600.000 og overtagelsen d. 01.07.2021.

Jeg kan derfor nu meddele at handlen er endelig

Købers bank overfører 2. deponering samt stiller garanti.

Den 12. marts 2021 skrev de indklagede til køber 2:

Det er med beklagelse, at jeg desværre må meddele jer, at køber 1 sent igår aften indenfor tidsfristen, meddelte os at de frafalder deres forbehold for eget salg og derfor benytter sig af deres forkøbsret.

Handlen mellem sælgerne og klagerne blev herefter gennemført. Klagerne har oplyst, at købesummen var 4,6 mio. kr. og overtagelsesdagen den 1. juli 2021 som i køber 2's købstilbud.

Den 8. juni 2021 skrev klagerens rådgiver til de indklagede bl.a.:

Tak for snakken mandag den 07.06, her er et kort oprids af det der er sket på denne sag: [klagerens køb].

Torsdag, 04.03.21

[De indklagede] får den 04.03 mail fra køber2 hvorpå der står, at de har solgt deres bolig uden forbehold, men at fortrydelsesretten udløber den 05.03 kl. 23.59.

Torsdag, 04.05.21

[De indklagede] sender en mail til [klagerne] og [klagerens] rådgiver, og beder dem frafalde deres forbehold for eget salg, og beder dem tillige om, at hæve prisen med kr. 100.000 og at flytte deres overtagelse 2 måneder.

J.nr. 2021-0168 UL/aq

Lørdag, 06.03.21

[De indklagede] får mail fra køber2 om, at deres køber ikke har brugt sin fortrydelsesret, hvorfor der nu kan gives besked til køber1 om, at de skal frafalde forbehold for eget salg. Først her, altså hele 2 dage efter skulle [klagerne] først have haft en mail om at matche bud 2, for at benytte deres forkøbsret.

Mandag, 08.03.21

[De indklagede] får en mail fra køber2, hvor de skriver, at de gerne vil bede jer bekræfte at I denne dag vil give [klagerne] besked om, at køber2 er uden forbehold for eget salg.

[Klagerne] er utrolig ked af, at være blevet bedt om at frafalde forbehold for eget salg på et grundlag, hvor der endnu ikke var en handel med køber 2 som var 100% endelig. Det er først den 06.03.21, at I kan sende en mail, da det først er der, at I på skrift får oplyst fra køber2, at I skal sætte i gang ved [klagerne]. Dog kan jeg se, at [de indklagede] på intet tidspunkt svarer køber2 i weekenden, men først den 08.03, hvorfor dette giver anledning til, at tro, at [de indklagede] ikke har været på telefonen hele weekenden, hvorfor det for mig, først er her, at [klagerne] skulle have haft meddelelse om, at skulle frafalde forbehold for eget salg.

Nu står [klagerne] og har givet kr. 100.000 for meget for en ejendom, og tillige har betalt for at leje en bolig i 2 måneder, da de havde solgt egen ejendom så det passede med overtagelse af deres nye hus 1.maj. Endvidere skal [klagerne] betale flytteomkostninger 2 gange, samt opbevaring og yderligere betale mere i tinglysningsafgift end beregnet.

Jeg håber vi på en stille og rolig måde kan finde en løsning med [klagerne], og [klagerne] krav er, at I godtgøre dem for jeres fejl kr. 160.000 for udgifter til ovenstående.

Den 30. november 2021 skrev klagerne bank til klagerne:

Jeg kan oplyse jer om at så snart der foreligger en officiel sag og i får behov for en mail fra os hvor vi

tilkendegiver mulighed for køb før salg, skal vi selvfølgelig nok sørger for dette.

Den 31. januar 2022 skrev klagerne til deres rådgiver bl.a.:

Da vi har anlagt en sag ved Klagenævnet for Ejendomsformidling,

Vil vi Bede jer bekræfte at vi i forbindelse med at have modtaget nedenstående mail, spurgte om vi kunne fjerne vores forbehold for salg af [klagerne egen ejendom].

For derved at kunne effektuere vedlagte købsaftale samt ændring, og derved undgå at skulle undgå at matche nedenstående tilbud.

Den mail, som klagerne henviste til, var mail af 4. marts 2021 fra de indklagede om, at sælgerne havde tiltrådt købsaftale med køber 2, og at klagerne derfor blev anmodet om at tage stilling til, om de ville benytte deres forkøbsret.

Den 1. februar 2022 svarede klagerne rådgiver, at det kunne bekræftes, at klagerne, da de indklagedes mail var blevet modtaget, spurgte om, hvorvidt klagerne kunne frafalde deres forbehold for eget salg og købe ejendommen på de oprindelige vilkår.

J.nr. 2021-0168 UL/aq

Klagerne har fremlagt 2 fakturaer af henholdsvis 18. maj 2021 og 13. juli 2021 fra et flyttefirma. Heraf fremgår, at der er foretaget flytning fra klagernes egen ejendom den 12. maj 2021 og til firmaets lagerhotel til opbevaring i 1 måned. Der er endvidere foretaget flytning fra lagerhotellet til klagernes nye ejendom den 5. juli 2021. Den samlede udgift for de 2 flytninger udgør 45.375 kr.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede skal erstatte klagerne 160.000 kr.

Beløbet dækker 100.000 kr., som klagerne betalte i yderligere købesum, 45.375 kr., som klagerne har betalt et flyttefirma for 2 flytninger og opbevaring af møbler, og resten af beløbet er en erstatning, der skal dække svie og smerte, bekymringer vedrørende flytning og husly mv.

De indklagede meddelte den 4. marts 2021, at sælgerne havde indgået en købsaftale med køber 2 om en salgspris, der var 100.000 kr. højere end klagernes, og en overtagelsesdag 2 måneder senere end klagernes.

Klagernes rådgiver fandt ud af, at køber 2 havde betinget købsaftalen af eget salg, hvorfor de indklagede blev anmodet om at bekræfte, at køber 2's købsaftale var endelig, hvilket de indklagede bekræftede dagen efter.

Efterfølgende viste det sig, at dette ikke var korrekt. Køber 2's salg af egen ejendom var ikke endelig før den 5. marts 2021 kl. 23.59. Dette fremgår af køber 2's mail af 4. marts 2021 til de indklagede, hvorved køber 2 oplyser, køber 2's salg først er endeligt den 5. marts 2021 kl. 23.59.

Klagerne havde ifølge købsaftalen til hver en tid ret til at frafalde betingelsen om eget salg.

Klagerne blev af deres bank forhåndsgodkendt til at købe den nye ejendom uden at have solgt deres egen ejendom først.

Hvis de indklagede ikke havde oplyst, at køber 2's købstilbud var ubetinget, ville klagerne straks have fjernet deres forbehold, da klagerne var godkendt i banken til at købe endeligt uden at have solgt deres egen ejendom. Dette kunne klagerne gøre, da køber 2's købsaftale ikke var endelig den 4. og 5. marts 2021, selvom de indklagede fejlagtigt oplyste klagerne om, at handlen var endelig.

J.nr. 2021-0168 UL/aq

De indklagede var løbende i kontakt med klagerne om, hvorledes det gik med klagerne salg af egen ejendom. De indklagedes viden om den store interesse for klagerne ejendom og om det aktuelle salg kunne animere de indklagede til at forelægge køber 2's købstilbud for klagerne hurtigst muligt.

De indklagedes fejlagtige oplysning har kostet klagerne en forøgelse af købesummen med 100.000 kr. og en yderst ubekvem udskydelse af flyttetidspunktet med 2 måneder fra 1. maj til 1. juli 2021 med frustrationer og besvær til følge. Klagerne havde solgt deres egen ejendom med overtagelse 15. maj 2021. Klagerne havde derfor ekstra udgifter til flytning og opbevaring af møbler med ca. 45.375 kr.

Klagerne blev ikke i forbindelse med indgåelse af tillæg til købsaftale oplyst om, at sælgerne kunne være interesseret i en senere overtagelsesdato end 1. maj 2021.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle betale erstatning.

De indklagede medgiver, at det kan diskuteres, om klagerne blev orienteret om køber 2's købsaftale i henhold til aftalegrundlaget. Det fremgår af klausulen "betinget af eget salg" i købsaftalen, at klagerne ikke kan blive mødt med et købstilbud, der også er betinget af eget salg. Den 4. marts 2021 modtog de indklagede orientering af køber 2 om, at deres eget salg var endeligt, dog udløb købers fortrydelsesret først den 5. marts 2021 kl. 23.59. Køber 2's eget salg var dog endelig godkendt, hvorfor der ikke længere var tale om en købsaftale betinget af eget salg.

Selvom de indklagede først den 6. marts 2021 havde meddelt klagerne, at der var fremkommet et købstilbud fra køber 2, ville dette ikke have ændret noget for klagerne situation.

Klagerne har således generelt anført, at de allerede fra den 4. marts 2021 kunne have frafaldet betingelsen om eget salg. Dette er dog helt udokumenteret, hvorfor de allerede af den grund ikke ses at have lidt et økonomisk tab på 100.000 ved at blive orienteret om købstilbud fra køber 2 den 4. marts 2021. Klagerne indgik således købsaftale om salg af deres egen ejendom den 1. marts 2021, hvorfor deres køber havde fortrydelsesret til den 9. marts 2021. Hertil kommer, at det forekommer besynderligt, at klagerne accept af købstilbud 2 først gives den 11. marts 2021, hvis klagerne kunne have købt ubetinget allerede den 4. eller 5 marts 2021. Det har derfor formodningen mod sig, at klagerne ville have fragået forbeholdet om eget salg den 5. marts 2021, når det gennem hele forløbet har været et forbehold i handlen

J.nr. 2021-0168 UL/aq

fra klagernes side. Et eventuelt tilsagn fra klagernes bank om, at klagerne var godkendt til at købe uden eget salg, har derfor ingen betydning.

Det var ikke påregneligt for de indklagede, at klagerne ville frafalde betingelsen om eget salg den 5. marts 2021, særligt når det drejer sig om forskellen mellem 4. og 5. marts 2021, som er en meget lille del af perioden henset til, at der har været en underskrevet købsaftale mellem sælgerne og klagerne siden november 2020.

Erstatningskravet på 60.000 kr. kan ikke gøres gældende over for indklagede. Det var ikke påregneligt for de indklagede, at der ved orienteringen af klagerne den 4. marts 2021 ville komme yderligere udgifter for klagerne ved, at klagerne skulle acceptere en overtagelsesdag pr. 1. juli 2021. De indklagede kendte ikke til overtagelsesdagen i klagernes egen handel. Det kan ikke bebrejdes de indklagede, at klager valgte en overtagelsesdag pr. 15. maj 2021 i deres eget salg. Klagerne kunne herudover ikke regne med en overtagelsesdag pr. 1. maj 2021, idet de først den 1. marts 2021 havde underskrevet købsaftale om eget salg.

Det vil for en køber altid være en risiko ved indgåelse af en betinget handel, at der eventuelt skal accepteres en anden overtagelsesdag end oprindeligt aftalt i den betingede handel.

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.:

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

Det fremgår af sagen, at køber 2 den 4. marts 2021 meddelte de indklagede, at alle forbehold i salget af deres egen lejlighed var afklaret, og at der således kun udestod, at deres købers fortrydelsesret skulle udløbe den 5. marts 2021 kl. 23.59.

J.nr. 2021-0168 UL/aq

Nævnet lægger derfor til grund, at køber 2's købstilbud dermed først var endeligt og bindende fra den 5. marts 2021 kl. 23.59, hvor køber 2's egen køber ikke længere kunne benytte sin fortrydelsesret.

Nævnet finder, at de indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved allerede den 4. og 5. marts 2021 at meddele klagerne, at der var fremkommet et andet ubetinget og bindende købstilbud fra køber 2.

Nævnet finder det imidlertid ikke sandsynliggjort, at klagerne havde til hensigt den 4. eller 5. marts 2021 at give meddelelse om, at de ville købe ubetinget, men at de blev afskåret herfra på grund af de indklagedes handlemåde.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at klagerne har lidt et tab som følge af de indklagedes fejlagtige håndtering af køber 2's købstilbud og klagernes forkøbsret. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klagerne.

Da klagerne har fået medhold i en del af klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen over de indklagedes mangelfulde mæglerarbejde i forbindelse med klagernes forkøbsret tages til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand