

J.nr. 2025-0069 UL

København, den 8. maj 2026

KENDELSE

Klager

mod

home Christianshavn I/S
Strandgade 20
1401 København K

Nævnet har modtaget klagen den 4. maj 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at varetage klagers interesser i forbindelse med salget af klagers ejerlejlighed, herunder solgt ejerlejligheden for billigt, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager samt fortabe sit vederlag.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejerlejlighed og henvendte sig til indklagede.

Den 20. december 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

Tak for at jeg måtte kigge på lejligheden.

Du har efter min mening en omsættelig og særlig vare grundet lejlighedens beliggenhed, planløsning, og størrelse, boligen har en ideel inddeling, som egner sig til et kæreste par, den lille familie, en ældre person, forældre køb eller to studerende, hvilket er derfor jeg mener, at boligen ikke bør annonceres til at starte med, men dermed holdes eksklusiv for de købere, som tidligere har været ude og se lejligheder med os.

J.nr. 2025-0069 UL

Vi kan strategisk som de eneste i området, annoncere boligen via vores samarbejdspartners boligportal - Boliga.dk's interne køberkartotek, hvor mere end 20.000 købere registrerer sig hver måned. Fordelen ved dette er, at vi når ud til hele landet, men helt uden at lejligheden får liggetid, eller negativ prishistorik, hvis det mod forventning skulle vise sig, at prisen ender med at være for optimistisk. Vi vil samtidigt ringe til alle, der er skrevet op i vores kunde/køberkartotek, som søger lignende boliger, samt ringe til alle fra vores fremvisningsmapper (kunder, som har booket fremvisninger på tilsvarende boliger, som vi enten har til salg eller solgt). Dette gælder ikke kun vores kunder [i bydel] – men også vores kunder som er oprettet i vores afdelinger [i andre bydele]. Jeg er sikker på, at vi kan generere en række seriøse fremvisninger på denne måde – og samtidig sikre dig, at de kunder som ser lejligheden allerede, er forhåndsgodkendt af deres bank, så vi ikke spilder tiden med useriøse henvendelser.

Jeg har drøftet din lejlighed med mine kollegaer, og vi er som udgangspunkt alle enige i, at vi skal starte med at udbyde lejligheden i køberkartoteket til 3.395.000 kr. – så har vi lidt at forhandle med. Min umiddelbare vurdering ligger på en salgspris imellem 3.195.000 kr. og 3.295.000 kr., såfremt vi rammer den helt rigtige køber via vores interne database. En realistisk annonceringspris er derimod maksimalt 3.295.000,-, da en højere udbudspris kan skræmme potentielle købere væk grundet de forsat høje renter.

I anden fase af salget (hvis nødvendigt) tager vi sammen et møde, før vi aftaler hvilken pris vi går online med. Det ville still os noget stærkere i forhold til, at vi gennem fremvisningerne vil have fået et bedre indblik i, hvad køberne synes om lejligheden, både i forhold til hvad de mener om indretning, beliggenhed, pris, m.m. og hvad de har givet udtryk for at ville være villige til at give prismæssigt. På den måde kan vi tilpasse udbudsprisen før lejligheden figurerer på nettet, hvilket vil give bedst mening i forhold til at opnå kortest mulig liggetid og dermed også højest mulig pris. Køberne vil nemlig alt andet lige forvente et afslag i prisen, jo længere liggetid lejligheden har.

Ønsker du at sætte til salg gennem [indklagede] sender jeg følgende:

- Udspecificering af indtægter og udgifter ved en salgspris 3.295.000,-
- Formidlingsaftale med aftalevilkår.

Særlige Betingelser for vores aftale:

- Hvis lejligheden sælges via vores interne database, inden vi tager billeder, og sætter lejligheden officielt til salg på nettet, er provisionen DKK 40.000,- inkl. moms, dog ekskl. lovpligtige dokumenter fra administrator.
- Fuldt salg via internettet (fremhævnning via landets mest besøgte hjemmesider) såsom annoncering på boliga, boligsiden, [indklagedes] egen hjemmeside, samt annoncering på de sociale medier som Facebook, Instagram og Messenger, vil provision være DKK 50.000,- inkl. moms, dog ekskl. lovpligtige dokumenter fra administrator.
- Ovenstående vederlag er inkl. [...] Rabat på 5.000,-

Skulle du eventuelt have indvendinger til ovenstående, så hører jeg gerne fra dig.

Den 27. december 2024 svarede klager bl.a.:

Jeg følger dine anbefalinger ift salget.

Jeg godtager aftalen hermed. Send gerne papirer hvis noget skal underskrives.

Alle skabe er smidt ud men jeg mangler dog en seng og bord til stuen.
Det håber jeg at have færdigt engang i start januar.

Klager har fremlagt et salgsbudget dateret 30. januar 2024. Dette salgsbudget angiver ikke, hvilken ejendom det vedrører. Der er heller ikke anført en salgspris eller andre oplysninger om udgifter og indfrielse af lån. Budgettet indeholder således kun oplysning om betaling til indklagede med 30.906,25 kr.

Klager og indklagede indgik formidlingsaftale den 15. januar 2025. Af aftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0069 UL

4. Værdiansættelse, udbudspris og overtagelse

Værdiansættelse

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 3.295.000,00 den 02-01-2025 til forventet salg inden for 6 måneder.

[...]

Udbudspris

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til ejendomsmæglerens værdiansættelse kr. 3.295.000,00

Overtagelse

Sælger har oplyst, at sælger ikke har særlige ønsker/forventninger til fastsættelse af en overtagelsesdag af ejendommen.

5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse

Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

[...]

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
- Beregne salgsbudget/provenu.		
- Udarbejde en salgssopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
- Udarbejde udkast til købsaftale.		
- Vederlag for obligatoriske ydelser	27.000,00	33.750,00
- Køberkartotek	5.000,00	6.250,00
I alt salær	32.000,00	40.000,00
Markedsføring		
- Elektronisk markedsføring ([...].dk, boligsiden.dk, boliga.dk, m.m.)	5.200,00	6.500,00
- Fotografering af professionel fotograf	3.600,00	4.500,00
- Fremhævnning på [...].dk/boligsiden.dk igangsættes efter 30 dage	3.200,00	4.000,00
- [...] rabat	-4.000,00	-5.000,00
I alt markedsføring	8.000,00	10.000,00

J.nr. 2025-0069 UL

Udlæg til tredjemand			
- Administratorskema anslået	Note: 1	3.000,00	3.750,00
- Ejendomsdatarapport		70,00	70,00
- E-nettet - trækning af kurser, restgælde m.m.		529,00	661,25
- Digital Signering		80,00	100,00
I alt udlæg til tredjemand		3.679,00	4.581,25
Vederlag i alt		43.679,00	54.581,25

[...]

10. Individuelle vilkår

[...]

Såfremt lejligheden sælges til én fra vores interne køberkartotek førend der tages billeder og lejligheden kommer på nettet betales kr. 40.000,00 inkl. moms men excl. lovpligtige dokumenter.

Den 20. februar 2025 udarbejdede indklagede en salgsoptilling ud fra den aftalte udbudspris på 3,295 mio. kr.

Samme dag skrev indklagede til klager bl.a.:

Så har vi fået lagt sidste hånd på detaljerne, og lejligheden er nu klar til at komme online.

Jeg anbefaler at vi udbyder lejligheden 3.195.000,- hvad tænker du omkring dette?

Bekræft venligst ovenstående med et ok, så sørger jeg for at lejligheden kommer på nettet i dag.

Klager svarede samme dag:

Den er hermed godkendt.

Ved købsaftale underskrevet af køber den 23. februar 2025 og af klager den 24. februar 2025 solgte klager ejerlejligheden for 3,205 mio. kr. Køber var et ApS. Handlen var fra købers side betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Af aftalen fremgik bl.a.:

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 15-03-2025 .

Såfremt det efter købsaftalens indgåelse aftales mellem parterne, at køber får disposition over ejendommen før overtagelsesdagen, afholder køber alle forbrugsafhængige udgifter til f.eks. vand, varme og el, herunder faste udgifter til de pågældende forsyningselskaber, samt udgifter til forsikring fra dispositionsdagen.

J.nr. 2025-0069 UL

Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Købers adgang til ejendommen er dog betinget af, at bestemmelserne i standardvilkårene til købsaftalens afsnit 2 er opfyldt.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

[...]

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

[...]

Eller ordre:

Det er for køber en betingelse af køber indtil skødedatoen, kan udskifte hvem der står som køber. Ny køber vil selvfølgelig indtræde i nærværende købsaftale på samme vilkår, som nærværende køber.

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret
- køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring,
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Den 28. februar 2025 skrev købers rådgiver til indklagede bl.a.:

Efter gennemgang af købsaftalen og øvrige papirer kan handlen godkendes med følgende yderligere vilkår:

1. At overtagelsesdagen sættes til den 1. maj 2025 med dispositionsret over ejerlejligheden, når nøglebetingelserne er opfyldt.
2. Under henvisning til eller ordre klausulen i købsaftalen bliver de endelige købere [...]. Købernes bankkontant er [...].

[...].

Samme dag skrev indklagede til klager bl.a.:

Hej [klager], vi har nu modtaget godkendelsesskrivelse på salget af din lejlighed, se vedhæftel/nedenfor.

Efter aftale med [mægler] skal jeg foreslå vi besvare godkendelsesskrivelsen som følger, det med rødt

er enten forklaring eller spørgsmål til dig, som du godt må forholde dig til/svare på. Samtidigt må du

også gerne meddele os, om du kan godkende udkastet til svar på godkendelsesskrivelsen, ved at svare

på nærværende mail. Har du spørgsmål, er du meget velkommen til at kontakte os:

J.nr. 2025-0069 UL

Hej [Købers rådgiver], vi har nu haft mulighed for at gennemgå din godkendelsesskrivelse med sælger, der kan besvare den som følger:

Ad 1) Er du villig til at rykke overtagelsen til d. 01.05.2025?

Ad 2) Accepteres, så længe dette sker i overensstemmelse med fristen nævnt i pkt. Ad 3) Dette burde ikke være noget og er også i overensstemmelse med forbeholdet herom i købsaftalens pkt. 11.

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

Hvis de skal renoverer
lejligheden. Må vi tage nogle
af tingene med os? Tæpper
og nogle af badeværelses
møblerne ?

Den 2. marts 2025 skrev klager til indklagede, at hun godkendte udkastet til svar på godkendelsesskrivelsen og var enig i indholdet.

Handlen blev herefter gennemført.

Den 15. marts 2025 skrev klager på ny til indklagede:

Det har ikke været muligt at
flytte alt ud af lejligheden
endnu.
Men jeg er nysgerrig på
hvorfor de nye ejer vil ind i
lejligheden fra mandag når jeg
kan se de først vil overtage
01.05. Giv mig et kald mandag
så vi kan tage en snak. For jeg
er ikke helt komfortabel med at
de er inde 1.5 måned før de
overtager.

Der blev tinglyst skøde til køber den 21. marts 2025.

Ved faktura af 24. marts 2025 krævede indklagede betaling for salget af klagers ejerlejlighed:

J.nr. 2025-0069 UL

Salær	32.000,00
Berigtigelse	8.000,00
Elektronisk markedsføring ([...].dk, boligsiden.dk, boliga.dk, m.m.)	5.200,00
Fotografering af prof. Fotograf	3.600,00
Fremhævnning på home.dk/boligsiden.dk igangsættes efter 30 dage	3.200,00
Rabat	-4.000,00
Administratorskema	4.000,00
E-nettet -trækning af kurser, restgælde m.m.	529,00
Digital Signering	80,00
I alt DKK ekskl. moms	52.609,00
25% moms	13.152,25
I alt DKK inkl. moms	65.761,25
Ejendomsdatabaser	70,00
Faktura i alt	65.831,25
Modtaget depositum	-75.000,00
Til afregning	-9.168,75

Køber videregav ejendommen til ny køber, der fik skøde på ejendommen den 20. maj 2025. Af skødet fremgik, at ejendommen ved købsaftale af 10. april 2025 var blevet solgt for 3,525 mio. kr. Det fremgår af sagen, at det tillige var indklagede, der havde stået for dette salg.

Den 4. maj 2025 klagede klager over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsformidling. Den 29. oktober 2025 afsagde Disciplinærnævnet kendelse i sagen. Af kendelsen fremgår bl.a.:

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler 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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Sælger

Klager har anført, at indklagede har opkrævet et højere vederlag end aftalt.

J.nr. 2025-0069 UL

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager, som alene omhandler størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, jf. lovens § 52, stk. 1, 2. pkt. Disciplinærnævnet anser sig dog for at være kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om vederlaget er i overensstemmelse med parternes aftale.

Disciplinærnævnet tager herefter stilling til, om det opkrævede vederlag var i overensstemmelse med parternes aftale, herunder om indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at opkræve et højere vederlag end aftalt.

Nævnet lægger til grund, at klager ved faktura dateret 24. marts blev opkrævet et vederlag på 40.000 kr. inkl. moms, og at dette stemmer overens med det aftalte vederlag i formidlingsaftale dateret 2. januar 2025. Det af klager anførte om, at klager er opkrævet et vederlag på 70.000 kr. ses ikke dokumenteret i sagen oplysninger.

Da indklagede har opkrævet vederlagt i henhold til parternes aftale har indklagede ikke derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det kan ikke ændre herved, at der fremgår et andet vederlag af salgsbudgettet dateret 30. januar 2024, da dette er fra før formidlingsaftalens indgåelse.

Nævnet har ved ovenstående ikke taget stilling til, om et vederlag på 40.000 kr. kan anses for sædvanligt og rimeligt ved en formidling som i nærværende sag.

Ændret udbudspris

Klager har anført, at udbudsprisen var aftalt til 3.395.000 kr., men at ejerlejligheden blev udbudt i skuffesalg til 3.295.000 kr. uden hendes samtykke. Hun har anført, at indklagede ejendomsmægler efterfølgende udbød ejerlejligheden til 3.195.000 kr., hvilket var i strid med den oprindeligt aftalte strategi, at hun blev presset til denne nedsættelse, og at dette er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger til grund, at det af formidlingsaftale dateret 2. januar 2025 fremgår, at ejendommen var værdiansat til 3.295.000 kr. Det ses ikke af sagens oplysninger, at der var indgået aftale om, at ejendommen skulle udbydes til 3.395.000 kr. Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler ved e-mail af 20. februar 2025 oplyste klager om, at han nu var klar til at ligge ejerlejligheden online, og at han anbefalede, at udbudsprisen blev ændret til 3.195.000 kr. Han anmodede klager om at bekræfte dette med et OK. Vedhæftet e-mailen var en salgsopstilling hvoraf det fremgik, at udbudsprisen var 3.295.000 kr. Samme dag svarede klager *"Den er hermed godkendt"*.

Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at der var indgået en aftale mellem parterne om, at ejerlejligheden skulle udbydes til 3.395.000 kr. Indklagede ejendomsmægler har derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udbyde ejerlejligheden i skuffesalg til 3.295.000.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, har klager i mail af 20. februar 2025 godkendt salgsopstillingen. Ud fra sætningen *"den er hermed godkendt"*, kan man ikke slutte, at klager tillige har godkendt den ændrede udbudspris. En sådan ændring havde i øvrigt også forudsat et opdateret salgsbudget, hvilket ikke foreligger.

J.nr. 2025-0069 UL

Indklagede ejendomsmægler har herefter tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig klagers godkendelse af ændringen af udbudsprisen samt ved ikke at have sendt et opdateret salgsbudget til klager.

Uigennemsigtig salgsproces

Klager har anført, at salgsprocessen var uigennemsigtig, og at hun – som sælger – blev tilsidesat.

Ud fra sagens oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at salgsprocessen generelt har været uigennemsigtig, og at klager – som sælger – er blevet tilsidesat.

Videresalg af ejerlejligheden

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 27, stk. 1, at en ejendomsmægler ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Klager har anført, at hun havde krav på at få oplyst, at køber var en boligspekulant, og at ejerlejligheden blev købt med videresalg for øje. Dertil har klager anført, at det forhold at ejerlejligheden kort efter klagers salg blev udbudt til salg til en væsentlig højere udbudspris, samt efterfølgende blev solgt til en højere pris viser, at indklagede ejendomsmæglers værdiansættelse i forbindelse med klagers salg af ejerlejligheden var forkert.

En oplysning om, hvilke intentioner en køber har med købet af en ejendom kan ikke anses for at være en oplysning, som er relevant for en sælger i forbindelse med sælgers salg af en ejendom, ligesom det ikke er sikkert en ejendomsmægler er bekendt med købers intentioner. En oplysning herom er derfor ikke omfattet af en ejendomsmæglers oplysningspligt.

Da en oplysning om en købers intentioner med købet af en ejendom ikke er omfattet af en ejendomsmæglers oplysningspligt, har indklagede ejendomsmægler ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse klager om, at køber købte ejerlejligheden med videresalg for øje.

Efterprøvelsen af en ejendomsmæglers værdiansættelse forudsætter almindeligvis en bevisførelse, som strækker sig ud over en nævnsbehandling på skriftligt grundlag, herunder bl.a. afholdelse af en syn og skønsforretning. Denne del af klagepunktet er derfor ikke egnet til nævnsbehandling, da det ligger uden for rammene heraf. Disciplinærnævnet afstår herefter fra at tage stilling til, om god ejendomsmæglerskik blev tilsidesat ved værdiansættelsen af ejendommen. Spørgsmålet om rigtigheden af værdiansættelsen må i stedet anlægges ved domstolene.

Aftale om videresalg for endelig handel

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 26, må ingen være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

J.nr. 2025-0069 UL

Ifølge lovens § 35, skal ejendomsmægleren, såfremt denne har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Nævnet lægger til grund, at der blev indgået købsaftale den 23. februar 2025 med overtagelse den 15. marts 2025. Ved købers advokats skrivelse af 28. februar 2025 stillede køber betingelse om overtagelse den 1. maj 2025, men med dispositionsret fra nøglebetingelserne var opfyldt. Den 3. marts 2025 godkendte indklagede ejendomsmægler godkendelsesskrivelsen fra købers advokat. Den 10. marts 2025 blev klager oplyst om, at der nu var endelig handel, og den 21. marts 2025 blev der tinglyst skøde på ejendommen.

Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 26. marts 2025 indgik formidlingsaftale med køber af ejerlejligheden omkring videresalg.

Da formidlingsaftalen med køber først er indgået efter der var endelig handel vedrørende klagers salg af ejerlejligheden har de indklagede ikke haft en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, hvorvidt handlen mellem klager og køber blev indgået, ligesom de ikke har været repræsentant for både køber og sælger i samme handel. Indklagede ejendomsmægler har herefter ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det kan ikke ændre herved, at en indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i en samtale med klagers samlever oplyste, at *"Det var en aftale med dem, at hvis de købte lejligheden, så skulle de bruge [indklagede] igen."* Nævnet har herved lagt vægt på, at drøftelserne om en mulig formidlingsaftale mellem køber og indklagede ejendomsmægler ikke kan anses som vedrørende samme handel som klagers salg af ejendommen. Da der ikke var indgået en aftale inden endelig handel, kan en aftale om et potentiel videresalg ikke anses for at medføre en væsentlig eller økonomisk interesse som medfører, at indklagede ejendomsmægler skulle oplyse klager derom.

Dispositionsret

Klager har anført, at hun ikke gav samtykke til, at indklagede kunne udlevere nøglerne til køberne før overtagelsesdagen. Dertil har hun anført, at hun ikke fik korrekt vejledning om, hvad dispositionsretten indebar.

Nævnet lægger til grund, at der i købsaftale dateret 23. februar 2025 ikke var indgået aftale om købers dispositionsret, og at købers advokat ved godkendelsesskrivelse af 28. februar 2025 stillede betingelse om købers overtagelse den 1. maj 2025 samt dispositionsret fra det tidspunkt hvor nøglebetingelserne var opfyldt. Dertil lægger nævnet til grund, at indklagede ejendomsmægler sendte advokatens godkendelsesskrivelse til klager, og at han blandt andet spurgte om klager kunne godkende overtagelse den 1. maj 2025. Det ses ikke af indklagede ejendomsmæglers e-mail, at han vejledte klager om, hvad *"dispositionsret over ejerlejligheden, når nøglebetingelserne er opfyldt"* indebar. Ved e-mail af 2. marts 2025 godkendte klager indklagede ejendomsmæglers udkast til svar på godkendelsesskrivelsen.

Det ses ikke af sagens oplysninger, at indklagede ejendomsmægler har vejledt klager om hvad *"dispositionsret over ejerlejligheden, når nøglebetingelserne er opfyldt"* indebar. Ved ikke at have vejledt klager derom, og da sådanne oplysninger må anses som værende væsentlige for klager, finder

J.nr. 2025-0069 UL

nævnet, at indklagede ejendomsmægler ikke har rådgivet klager tilstrækkeligt, ikke har varetaget klagers behov og interesser og derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

På trods heraf, og da vilkåret blev tiltrådt af klager, var det imidlertid ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede udleverede nøglerne til køberne, da dette var i overensstemmelse med købsaftalen, og at en tilbageholdelse af nøglerne derfor ville have været at anse som misligholdelse af købsaftalen. Aftalen om dispositionsret burde dog ikke være indgået uden klager var tilstrækkeligt vejledt om konsekvensen deraf.

Som følge af overtrædelserne af god ejendomsmæglerskik pålægges indklagede ejendomsmægler, [ansvarlig mægler], en bøde på 50.000 kr.

Ejendomsformidlingsvirksomheden

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar i pågældende sag. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Klager har fremlagt udskrift af optagede samtaler den 7. april 2025 mellem klagers kæreste, klager og indklagede, og mellem klagers kæreste og de nye ejere af ejerlejligheden den 9. maj 2025.

Klager har bl.a. anført:

Handlen skal annulleres, eller indklagede skal betale erstatning/godtgørelse til klager som følge af forkert prissætning og rådgivning.

Indklagede har krævet for meget i vederlag og skal derfor tilbagebetale en del af vederlag til klager. Efter et møde mellem klager og indklagede i december 2024 modtog klager en mail fra indklagede, hvori vederlaget blev oplyst til 30.906 kr. alt inklusive, med en rabatordning via banken på 5.000 kr. Indklagede har imidlertid efterfølgende hævet vederlaget til 70.000 kr. uden klagers forudgående accept. Oplysningen om vederlaget i mailen har forrang, når klager ikke skriftligt har accepteret et højere vederlag.

Indklagede har haft en interessekonflikt og har dermed varetaget købers og klagers interesser i samme handel. Dermed har indklagede skadet klager både økonomisk og juridisk.

Salgsstrategi og pris blev ændret af indklagede uden klagers samtykke. Ejerlejligheden blev udbudt som et skuffesalg til 3,295 mio. kr. Dette var dog ikke

J.nr. 2025-0069 UL

den oprindeligt foreslåede udbudsstrategi, der var 3,395 mio. kr. Klager blev ikke informeret om nedsættelsen og har derfor ikke godkendt denne.

Da ejerlejligheden senere skulle annonceres offentligt, skete dette til en udbudspris på 3,195 mio. kr. Dette var også i modstrid med den aftalte salgsstrategi. Klager blev præsenteret for en ny salgsoptstilling med denne nedsatte pris, men prisændringen var ikke fremhævet. Klager havde ikke ønsket denne nedsættelse og følte sig presset til at acceptere. Offentlig annoncering med denne lavere pris blev dog aldrig gennemført, idet der blev solgt 2 dage efter aftalen om, at der skulle påbegyndes annoncering på diverse hjemmesider. At ejendommen kort efter blev solgt til en højere pris på 3,205 mio. kr. understøtter, at ændringen ikke har gavnet klagers økonomiske resultat.

Indklagede stod for videresalget af ejerlejligheden til en væsentlig højere pris, mens klager stadig var ejer. Indklagede har i en telefonsamtale med klagers kæreste oplyst, at indklagede rådgav køber om, hvilken pris ejerlejligheden skulle videresælges til. Indklagede oplyste videre i telefonsamtalen, at indklagede havde aftalt med køber, at hvis de købte ejerlejligheden, så skulle de sælge igen via indklagede. Dette dokumenterer, at indklagede var i en interessekonflikt, hvor indklagede ikke varetog klagers interesser.

Indklagede har medvirket til salgsaktiviteter vedrørende ejerlejligheden på et tidspunkt, hvor indklagede var bekendt med, at klager var ejer af ejerlejligheden, og hvor køber ikke havde ret til at videresælge, da køber ikke besad ejendomsretten, idet der var tinglyst ejerskifte. Det bestrides derfor, som anført af indklagede, at der var tale om to separate handler. Indklagedes handlemåde understreger indklagedes interessekonflikt og dobbeltrepræsentation.

Indklagede var klar over, at køber erhvervede ejerlejligheden med videresalg for øje, men dette informerede indklagede ikke klager om. Klager havde gennem hele salgsprocessen oplyst til indklagede, at der ikke måtte sælges til spekulanter.

Køber fik uden klagers godkendelse adgang og dispositionsret til ejerlejligheden før den aftalte overtagelsesdag. I købsaftalen var overtagelsesdagen anført til 15. marts 2025. Før skødets underskrivelse blev klager kontaktet af indklagede, der oplyste, at køber gerne ville ind i ejerlejligheden og totalrenovere denne, inden de skulle flytte ind.

Købers rådgiver betingede sin godkendelse af handlen af, at overtagelsesdagen blev ændret til 1. maj 2025. Klager fik af indklagede oplyst, at det var begrundet i, at bankgarantien ikke kunne stilles rettidigt. Klager godkendte herefter den nye

J.nr. 2025-0069 UL

overtagelsesdag, idet indklagede havde oplyst, at det ikke havde indvirkning på klager. Godkendelsen blev givet uden forklaring fra indklagede om, at dispositionsretten indebar nøgleudlevering længe før overtagelsesdagen, hvilket var en væsentlig begrænsning af klagers råderet. Dette kan kun aftales ved fuldt informeret samtykke. Klagers tilbagekaldelse den 7. april 2025 blev afvist.

I skødet står anført to personer som købere, i stedet for oprindeligt et ApS.

Den 15. marts 2025 kom klager tilfældigt forbi ejerlejligheden og bemærkede, at køber allerede var i ejerlejligheden og i gang med renovering. Dette undrede klager, da overtagelsesdagen først var den 1. maj 2025. Klager kontaktede indklagede for at kræve sin dispositionsret og sine nøgler tilbage.

Indklagede oplyste, at klager ikke kunne tilbagekalde sit samtykke til disposition for køber før overtagelsen.

Den 5. april 2025 fandt klager ud af, at ejerlejligheden var til salg igen via indklagede til en pris, der lå 500.000 kr. højere, end klager fik for den. På dette tidspunkt var klager stadig ejer af ejerlejligheden. Køber har ikke fortaget større renoveringer i ejerlejligheden, men alene sat en ny dør op. Klager er derfor uforstående over for den nye udbudspris, og finder at en værdistigning på 500.000 kr. kort efter salget uden større dokumenterede forbedringer, er et udtryk for en fejlvurdering af prisen fra indklagedes side.

Klager har talt med den nye ejer af ejerlejligheden. Den nye ejer købte lejligheden af køber. Den nye ejer har oplyst, at deres interesse for ejendommen i februar/marts 2025 blev afvist af indklagede. Dette viser, at indklagede allerede på dette tidspunkt betragtede lejligheden som en mulig videresalgsmulighed.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at klager har krav på at få en del af vederlaget tilbage, og at klager har krav på erstatning/godtgørelse.

Det bestrides, at indklagede har krævet betaling af et vederlag, der ikke er overensstemmende med, hvad der er aftalt. Klager har fremlagt en skabelon til et salgsbudget dateret 30. januar 2025, som ikke er udfyldt eller konkretiseret til klagers sag. Det er en forkert afkrydsning i indklagedes system, der har medført, at klager har fået adgang hertil, hvilket er uheldigt. Det giver dog anledning til, at klager skulle tro, at det udgør aftalen mellem klager og indklagede.

J.nr. 2025-0069 UL

Det fremgår af den formidlingsaftale, som klager og indklagede har indgået, at der er aftalt et salær på 40.000 kr. inkl. moms (32.000 kr. ekskl. moms), og som det fremgår af indklagedes faktura, svarer det til det opkrævede salær.

Klager har krævet annullering af handlen, hvorved hun solgte ejerlejligheden. Det bemærkes, at et krav om annullering alene er et krav, der kan rettes mod køber. Det er et forhold mellem klager og køber, som en ejendomsmægler i sin rolle som formidler ikke kan være part i.

Det bestrides, at indklagede har værdiansat prisen på ejerlejligheden forkert.

Formidlingsaftalen blev underskrevet af klager den 13. januar 2025. Heraf fremgik, at indklagede havde værdiansat ejerlejligheden til 3.295.000.kr. Udbudsprisen for lejligheden blev aftalt til at være den samme som indklagedes værdiansættelse.

Udbudsprisen blev den 20. februar 2025 nedjusteret til 3.195.000 kr. Lejligheden blev ved underskrevet købsaftale af 24. februar 2025 solgt for 3.205.000.kr. med en overtagelsesdag den 15. marts 2025, som senere, via køberrådgiverforbeholdet, blev ændret til 1. maj 2025.

Indklagede skal ved sin værdiansættelse af ejendommen skønne en kontantpris for ejendommen ud fra hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand. Indklagede foretog en fysisk besigtigelse af lejligheden ved et vurderingsmøde med klager den 20. december 2024. Lejligheden var tom og uden møbler, ud over en sofa, og fremstod uden finish, og med et "væg til væg" gulvtæppe i stue og køkken. Lejligheden bar præg af at have været udlejet.

Indklagede har skønnet lejlighedens værdiansættelse ud fra markedsforholdene på tidspunktet for værdiansættelsen, lejlighedens beliggenhed, alder, indretning og tilstand. Der kan henvises til en referenceejendom på en ejerlejlighed i området, som blev solgt den 1. oktober 2024 for 3.500.000 kr., og som var i særdeles flot stand og havde fremragende udsigt fra 4. sal. Det skal hertil bemærkes, at stuelejligheder som klagers generelt handles til væsentligt lavere kvadratmeterpriser. En forskel på 300.000 kr. i forhold til salget af omhandlende ejendom vurderes derfor af indklagede som helt i tråd med, hvordan både indklagede og andre ejendomsmæglere i området prisfastsætter denne type ejerlejligheder.

Det forhold, at køber relativt hurtigt videresolgte lejligheden for 3.525.000 kr., er ikke ensbetydende med, at indklagedes værdiansættelse i formidlingsopdraget med klager har været forkert. Ejerlejligheden ved købers senere salg fremstod helt

J.nr. 2025-0069 UL

anderledes og kan derfor ikke sammenholdes. Køber havde gennemført flere salgsfremmende forbedringer af lejligheden, herunder fået malet, stylet og indrettet lejligheden med møbler af en indretningsarkitekt, hvilket fik lejligheden til at fremstå mere attraktiv for en bredere skare af købere og dermed lettere salgbar.

Det kan oplyses, at køber bl.a. foretog maling af hele lejligheden, nye greb på skabe, ny belysning i lejlighed, opsætning af nyt skab i gang, fjernelse af gulvtæppe, slibning af gulve, ny dør og dørkarm, ny underlægning på altan samt planter.

Det bemærkes i øvrigt, at en forkert værdiansættelse kan udløse krav om godtgørelse, men at en godtgørelse forudsætter, at der skal være tale om en værdiansættelse, som afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, og at klager har handlet i tillid til denne.

Det ses således ikke af klager dokumenteret, at lejligheden på tidspunktet for klagers salg havde en væsentlig anden værdi end den af indklagede fastsatte, hvilket i øvrigt efter sædvanlig praksis kun vil afgøres ved et syn og skøn. Dertil kommer, at det følger af praksis, at der skal være tale om en relativ stor afvigelse, førend der er tale om en væsentlig afgivelse og dermed krav om godtgørelse kommer på tale.

Indklagede har fra sit første møde med klager klart meldt forventninger ud til en salgsstrategi i forhold til udbudspris ved opstart af salg via internt køberkartotek på 3.395.000.kr., så der var lidt at forhandle med, og i forhold til eventuel senere annonceringspris på max 3.295.000kr. Denne strategi blev valgt for at opnå den bedst mulige pris for klager.

Lejligheden blev indledningsvist forsøgt solgt via internt køberkartotek. Der var en god interesse for lejligheden, som afstedkom flere fremvisninger, men ofte ønskede køberne ikke at gå videre med lejligheden. Da lejligheden, trods flere fremvisninger for købere fra køberkartoteket, ikke var solgt, blev det i forbindelse med, at lejligheden skulle onlineannonceres af indklagede, foreslået, at det kunne være godt at prisjustere lejligheden til 3.195.000 kr. Dette forklarede indklagede til klager forud for sin mail til klager af 20. februar 2025 med forslag om prisjustering og klargørelse til onlineannoncering. Prisjusteringen blev skriftligt godkendt af klager ved mail af 20. februar.

Det skal understreges, at indklagede på ingen måde har presset klager til at acceptere denne prisjustering.

Det bestrides, at klager skulle have oplyst indklagede om, at ejerlejligheden ikke måtte sælges til spekulanter.

J.nr. 2025-0069 UL

Det bestrides, at køber fik dispositionsret uden klagers godkendelse. Dispositionsretten var en del af købers advokats forbehold, og denne blev fremsendt til klager den 28. februar 2025, og udkast til svar blev godkendt af klager den 3. marts 2025.

Det blev også forklaret til klagers samlever, at det ikke var muligt at trække dispositionsretten tilbage, idet dette forhold var en del af aftalegrundlaget.

Køber fik i øvrigt først disposition over lejligheden, efter at kravene i købsaftalens standardbestemmelser var opfyldt. Klager kunne på dette tidspunkt den 14. marts 2025, hvor køber havde underskrevet skødet, gennemføre handlens berigtigelse uden øvrig medvirken fra køber fra denne dato. Klager havde derfor ingen risiko i forbindelse hermed.

Det bestrides, som anført af klager, at ejendomsretten til ejerlejligheden først indtræder ved tinglysning. Adkomstdokumentet er købsaftalen og eventuelle tillæg. Købsaftalen/handlen blev endelig den 10. marts 2025. Tinglysningen af parternes aftale er alene en sikringsakt mod tredjemand i henhold til tinglysningslovens § 1.

Indklagede har alene varetaget klagers interesser i hele forløbet omkring klagers salg. Salget for køber var en separat handel, og de 2 handler har ikke noget med hinanden at gøre. Dette understøttes også af, at boligen blev solgt for klager til en pris, der var højere end den annoncerede pris, ligesom der ikke blev udleveret nøgler til køber, før alle betingelser herfor var opfyldt.

Indklagede har aldrig handlet med køber før, og ingen hos indklagede havde kendskab til køber - hverken privat eller som forretningsforbindelse eller kunde.

Der var i øvrigt heller ikke sikkerhed for, at ejerlejligheden skulle videresælges på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Dette dokumenteres bl.a. af, at der i købsaftalen var indføjet et forbehold om, at køber ønskede at kunne indsætte en anden køber helt indtil skødedato. Indklagede var derfor ikke bekendt med, hvem der ville ende med at købe lejligheden.

Formidlingsaftalen med køber, blev først indgået efter klagers handel var helt endelig. På det tidspunkt, hvor køber ønskede at påbegynde et videresalg, indhentede køber ud over tilbuddet fra indklagede, også tilbud fra en anden ejendomsmægler.

Klager har i sin klage henvist til en samtale mellem klagers samlever og indklagede,

J.nr. 2025-0069 UL

som samleveren i øvrigt optog, uden at indklagede var bekendt hermed. Klager har anført, at samtalen dokumenterer, at indklagede inden klager indgik købsaftalen med køber, havde indgået en aftale om, at indklagede skulle videresælge ejerlejligheden for køber.

Det fremgår med al tydelighed, hvis man tager hele samtalen i betragtning, at klagers samlever for det første ikke er i besiddelse af alle oplysninger, bl.a. er klagers samlever ikke i besiddelse af købsaftalen eller den korrespondance, der har været mellem indklagede og klager, hvilket samleveren også bekræfter i samtalen. For det andet har samtalen for klagers samlevers vedkommende kun haft til formål at få indklagede til at svare, så klager kan få bekræftet sine egne forudfattede meninger. Det er således helt klart, at det netop er dette, som klagers samlever prøver ved at lægge ord i munden på indklagede.

Det er ikke korrekt, at den nuværende ejer af ejerlejligheden er blevet afvist af indklagede i februar/marts 2025, selvom de var interesserede i at købe ejerlejligheden. Årsagen til, at der ikke blev forelagt et købstilbud for klager, var, at den nuværende ejer på dette tidspunkt ikke var interesseret i at købe og derfor ikke afgav noget købstilbud på klagers ejerlejlighed.

Indklagede afviser derfor i det hele ikke at have varetaget klagers interesser, ligesom det afvises, at indklagede skulle have haft en dobbeltrolle i forbindelse med formidlingen for klager.

Nævnet udtaler:

Det bemærkes indledningsvis, at det følger af nævnets vedtægter § 2, stk. 2, at nævnet behandler klager fra forbrugere mod ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

Det ligger således uden for nævnets kompetence at tage stilling til en tvist mellem klager og køber. Nævnet må derfor afvise at tage stilling til, om handlen indgået mellem klager og køber skal annulleres, idet den ejendomsmægler, der har formidlet handlen, ikke har ret til at annullere en handel.

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,

J.nr. 2025-0069 UL

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., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det følger af § 26, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

Af § 27, stk. 1, i samme lov følger, at ejendomsmægleren ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Det følger af § 32, stk. 1, i samme lov, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Det følger af § 34 i samme lov:

"Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder."

Det følger af § 35, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Har ejendomsmægleren en væsentlig eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne i stk. 1 til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår."

Endelig følger det af samme lovs § 47, at hvis forbrugeren har handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og denne afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

J.nr. 2025-0069 UL

Af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 5, stk. 1, følger, at hvis der aftales ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren udarbejde et nyt salgsbudget.

Det fremgår af den mellem parterne indgåede formidlingsaftale, at der blev aftalt et vederlag til indklagede på 40.000 kr., et vederlag for markedsføring på 10.000 kr. samt udlæg til tredjemand. Disse beløb har indklagede krævet betaling af i sin faktura, hvorfor der ikke ses at være krævet betaling af højere vederlagsposter end aftalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der skulle være indgået en anden aftale om vederlag end det vederlag, der fremgår af formidlingsaftalen. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at tilbagebetale en del af sit vederlag til klager som følge heraf.

Det bemærkes hertil, at et ikke-udfyldt salgsbudget fra 30. januar 2024 ikke kan anses for en aftale om et lavere vederlag til indklagede.

Af formidlingsaftalen fremgår, at det er aftalt, at ejerlejligheden skal udbydes til indklagedes værdiansættelse på 3,295 mio. kr. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det var aftalt, at ejerlejligheden indledningsvist skulle udbydes til 3,395 mio. kr., hvorfor nævnet ikke finder grundlag for at kritisere, at mægleren ikke udbød ejerlejligheden til denne pris.

Det fremgår videre af sagen, at klager godkendte indklagedes forslag om at påbegynde annoncering af ejerlejligheden på nettet og i den forbindelse at nedsætte udbudsprisen til 3,195 mio. kr. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede pressede klager til at acceptere prisnedsættelsen. Nævnet finder imidlertid, at indklagede ved ikke at udarbejde et salgsbudget til klager, beregnet ud fra prisen på 3,195 mio. kr., har tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klager havde oplyst til indklagede, at det var en betingelse for salget, at der ikke blev solgt til en spekulant. Nævnet finder videre, at det ikke hørte til indklagedes pligter at oplyse klager om, at en køber ville videresælge ejerlejligheden, hvis indklagede blev bekendt hermed inden købsaftalens underskrivelse. Indklagede har dermed ikke tilsidesat sine pligter eller god ejendomsmæglerskik i den forbindelse.

Spørgsmålet, om indklagede har vurderet salgsprisen på klagers ejerlejlighed forkert, skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede har handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen.

J.nr. 2025-0069 UL

Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Det fremgår af sagen, at handlen blev gennemført, og at der blev tinglyst skøde til køber den 21. marts 2025.

Nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at der var indgået en formidlingsaftale mellem køber og indklagede om videresalg af ejerlejligheden, mens denne endnu ikke var endeligt solgt til køber. Indklagede har dermed ikke haft en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, at handlen mellem klager og køber blev indgået, og indklagede har dermed heller ikke været repræsentant for både klager og køber i samme handel. Nævnet bemærker hertil, at eventuelle drøftelser mellem indklagede og køber om eventuelt at indgå en formidlingsaftale, inden handlen vedrørende klagers ejerlejlighed var endelig, ikke kan anses for at vedrøre samme handel.

Det fremgår af sagen, at indklagede til klager videresendte købers rådgivers krav om en overtagelsesdag pr. 1. maj 2025 og en dispositionsret for køber, når nøglebetingelserne var opfyldt. Det fremgår videre, at indklagede spurgte klager, om hun kunne godkende den nye overtagelsesdag. Endelig fremgår det, at klager godkendte disse ændringer til købsaftalen. Nævnet finder, at indklagede burde have vejledt klager om, hvad det indebar for klager at lade køber få dispositionsret før overtagelsesdagen, idet der var tale om en væsentlig oplysning for klager. Ved sin undladelse heraf har indklagede undladt at varetage klagers interesser og har udført et mangelfuldt mæglerarbejde.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har afvist de senere ejeres købsinteresse og købstilbud og dermed afholdt dem fra at købe ejerlejligheden.

Som følge af det mangelfulde mæglerarbejde vedrørende undladelse af at udarbejde nyt salgsbudget til klager ved aftale om nedsættelse af udbudsprisen og vedrørende undladelse af vejledning om betydningen af, at klager accepterede en dispositionsret for køber, finder nævnet, at indklagede skal tåle en vederlagsreduktion på 8.000 kr., svarende til ca. 15 % af vederlaget.

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

Konklusion:

J.nr. 2025-0069 UL

Klagen over manglende salgsbudget og vejledning om dispositionsret tages til følge.

Klagen over indklagede vurdering af salgsprisen afvises fra nævnsbehandling

De øvrige klagepunkter tages ikke til følge.

Indklagede skal betale 8.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 4. maj 2025, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand