

J.nr. 2025-0100 UL/li

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klager

mod

LokalBolig Lyngby/Virum ApS
Engelsborgvej 48
2800 Kongens Lyngby

Nævnet har modtaget klagen den 23. juni 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, der var klagers køberrådgiver, at klager måtte give 50.000 kr. mere for den ejendom, som han ønskede at købe, og om indklagede i givet fald skal erstatte klager dette beløb.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager var interesseret i at købe en ejerlejlighed. Det fremgår af salgsoptilling af 23. oktober 2024, at ejerlejligheden blev udbudt til 2,675 mio. kr.

Klager henvendte sig til indklagede for at få køberrådgivning.

Den 12. januar 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har besøgt dig på kontoret 6. januar 2025 og forespurgt på, hvad vi kan aftale, at du kan tilbyde opgaven til at koste, som er beskrevet i vedhæftede oplæg "Boligkøb. [adresse]", som jeg udleverede til dig.

Jeg har i dag 12.01.2025 ikke modtaget nogen meddelelse fra dig angående opgaven eller andet. Jeg vil derfor besøge dig igen på kontoret i morgen 13.01.2025, for at høre, hvad du kan meddele mig angående opgavens pris og/eller andet.

Af det nævnte oplæg fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0100 UL/li

Formål

At få afklaret, hvordan [indklagede] vil indlede og gennemføre et boligkøb for [klager]. Denne henvendelse er indledningen, som danner grundlag for accept af betalingen for at gennemføre boligkøbet, fordi [klager] ønsker oplyst, hvad udgiften er for arbejdet. Dertil kommer udgift til skøde. Andre udgifter ønskes oplyst.

[...]

- Målsætning:**
1. At købe ejerlejligheden før andre køber den
 2. At salgsprisen ikke overstiger 2.675.000 kr
 3. At forhandle den 43% for høje salgspris ned
 4. At sælger ikke opnår urimelige fordele
 5. At overtagelse sker i februar 2025

[...]

Nu må vi først aftale, hvad [indklagede] kan tilbyde opgaven til at koste.

[Indklagede] kan kontakte sælgers ejendomsmægler [...] nu og få oplyst, om lejligheden er solgt eller om der er opstået andre væsentlige forhold.

[Indklagede] kan måske opnå "afslag i købesummen"? [...]

Hvis der ønskes flere oplysninger allerede nu? Så forventer jeg at høre nærmere.

Den 23. januar 2025 skrev indklagede til klager bl.a.:

Jeg har d.d. indledt en dialog / forhandling med sælgers ejendomsmægler på boligen [...].

I takt med jeg er blevet skarpere på, hvor sælger står og hvilken pris vi kan blive enige om vender jeg tilbage.

Den 24. januar 2025 skrev indklagede til klager bl.a.:

Jeg har nu modtaget en tilbagemelding fra sælgers ejendomsmægler [...].

Sælger er indstillet på at sælge boligen til dig til kr. 2.600.000,- med overtagelsesdato d. 01.03.2025 (de skal have tid til at tømme boligen)

Lad mig høre om vi skal arbejde videre med dette og få en købsaftale på bordet?

Den 28. januar 2025 skrev indklagede på ny til klager:

J.nr. 2025-0100 UL/li

Som lovet vender jeg hermed tilbage til dig efter vores møde tidligere i dag.

I forhold til vores arbejde i at bistå dig som køberrådgiver indbefatter det følgende:

- Prisforhandling (er jeg i gang med som bekendt)
- Gennemgang af købsaftale
- Gennemgang af alle ejendommens dokumenter
- Udarbejdelse af udkast til godkendelsesskrivelse samt gennemgang heraf på vores kontor
- Udarbejdelse af skøde samt tinglysning heraf
- Udarbejdelse af refusionsopgørelse
- Løbende sparring, rådgivning og møder

Vores faste pris for ovenstående ydelser og løbende bistand udgør kr. 15.000,- incl. moms.

Klager svarede samme dag, at klager accepterede aftalen.

Den 30. januar 2025 skrev indklagede til klager:

Jeg har nu hørt fra [sælgermægleren].

Sælger er indstillet på sælge boligen til dig til kr. 2.550.000,- med overtagelsesdato d. 01.03.25.

Lad mig høre fra dig, hvornår du er klar til at gå videre med handlen?

Den 4. februar 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg accepterer at købe ejerlejligheden beliggende [...] for den af sælger tilbudte pris 2.550.000 kr. med overtagelsesdato 01.03.2025. Handlen er betinget af de forbehold m.m., som er sædvane for denne type boligkøb. Den videre afvikling og afslutning af handlen varetages af [indklagede]. Jeg afventer sagens udvikling, herunder at sælger snarest via [indklagede] meddeler, at undertegnede er køber.

Samme dag bad indklagede klager om at oplyse cpr.nr. og andre oplysninger, således at indklagede kunne anmode sælgermægleren at udfærdige købsaftale til klagers underskrivelse.

Den 5. februar 2025 svarede klager bl.a.:

J.nr. 2025-0100 UL/li

Tak for din e-mail af 04.02.2025.

Betingelser for boligkøb

Grundlæggende gælder generelt, at en handel ikke er afsluttet, før køber og sælger er enige om varen og prisen. Det foreligger endnu ikke for det forberedte boligkøb [...], fordi der er et for sælger kendt uafklaret væsentligt ulovligt forhold, som savner en hurtig korrekt problemløsning. Læs herunder. Min e-mail af 04.02.2025 til [indklagede] anfører under "Boligkøb" bl.a. (citater): "Handlen er betinget af de forbehold m.m., som er sædvane for denne type boligkøb". Det gælder for nedenstående, fordi der er tale om et ulovligt forhold.

Formål

At sælgers og købers ejendomsmæglere udvirker, at der tilvejebringes dokumentation for, at hele elinstallationen på [ejendommen] snarest bekræftes fejlrettet med krystallklar skriftlig dokumentation, så den derefter er lovlig. Jeg skal råde over og godkende den dokumentation før min videre stillingtagen til indholdet i en købsaftale.

Klager oplyste videre i mailen, at klager allerede den 4. november 2024 havde skrevet til sælgermægleren om den i el-installationsrapporten angivne ulovlige el-installation, men at der ikke var fundet en løsning. Klager oplyste videre:

Jeg har i dag telefonisk kontaktet [elektriker]. Han er villig til at afgive bindende tilbud på udbedring af det ulovlige forhold, som han har fuld indsigt i. Samtalens væsentligste indhold fremgår af min e-mail af 05.02.2025 til ham. [...].

Hvad jeg ønsker foretaget nu

Jeg anser ovenstående for fyldestgørende og jeg beder nu venligst om, at sagens ejendomsmæglere snarest udvirker, at det ulovlige forhold fejlrettes og bekræftes rettet med skriftlig dokumentation på den ønskede måde. På forhånd tak.

Afsluttende

[Sælgermægler] kan ikke påstå at være uvidende om mit klare ønske/krav til fejlretning af det ulovlige forhold. Det vil være klædeligt, hvis [sælgermægler] nu straks udvirker, at problemet løses korrekt. Jeg afventer nyt om ovenstående fra [indklagede].

Den 6. februar 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

Møde hos [indklagede]

Efter aftale havde vi et kort møde i dag kl. 10:20 til 10:45. [Indklagede] og jeg [...] talte om den ulovlige elinstallation. Forud har [indklagede] modtaget flere e-mails af 05.02.2025 om emnet fra [klager].

[Indklagede] forklarede, at problemet kan placeres i købsaftalen, så sælger kan påvirkes til at reagere. Det ønskede resultat bør være, at sælger udvirker en komplet fejlretning af den ulovlige elinstallation. [Klager og indklagede] noterede herom: "Det er en betingelse i købsaftalen, at sælger udbedrer den ulovlige elinstallation nævnt i ELINSTALLATIONSAPPORT LØBENUMMER [...] inden overtagelsesdagen". [Indklagede] vil formulere det til sælgers mægler.

Den 10. februar 2025 skrev klager på ny til indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0100 UL/li

Tilbud er modtaget

Jeg har i dag 10.02.2025 modtaget tilbud fra [elektriker] angående fejlretning af den ulovlige elinstallation. Vedhæftet denne e-mail. Udgiften til fejlretningen udgør "Total DKK: 1.632,88". Der er tilføjet en interessant oplysning i tilbuddet: "Forbehold. Rep af vægge/lofter ikke medregnet". **Den skal vi huske at nævne i købsaftalen.** Vi ønsker færdigt arbejde med fejlretningen og skriftlig bekræftelse på, at fejlretningen er udført fagligt korrekt inklusiv eventuelt loft/væg retablering. Vi opnår enighed om emnet.

Den 11. februar 2025 skrev indklagede til klager bl.a.:

Mit forslag vil være, at vi sender et købstilbud til sælger med følgende ordlyd:

Købesum: 2.550.000,-
Overtagelse 15. marts 2025

Følgende klausul skal indgå i købsaftalens punkt 11:

Aftalt mellem køber og sælger:

Det er aftalt mellem køber og sælger, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer følgende jf. vedlagte til fra [elektriker] af 10.02.2025.

- **Nr. 1 jf. elinstallationsrapport af 24.10.2025 med løbenummer [...]:** Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Der mangler tætning omkring kabelindføringer. - Kabler/rør er ikke ført korrekt ind i eltavlen.

I tilbuddet fra [elektriker] fremgår det, at reparation af vægge/lofter ikke er medregnet i tilbuddet. Det er en betingelse for køber, at sælger ligeledes forestår evt. etablering af loft/væg efter fejlretningen.

Det er ligeledes aftalt, at der tilbageholdes kr. 15.000,- af købesummen indtil forholdet er udbedret. Er forholdet ikke udbedret inden overtagelsesdagen, udbetales de kr. 15.000,- til køber.

Den 16. februar 2025 skrev indklagede på ny til klager:

Jeg har modtaget besked fra [sælgermægler] om at der er en anden interesseret køber.

Jeg tror vi skal fremlægge dit bud nu, hvis du skal nå at være med.

Har du mulighed for at kigge forbi kontoret i morgen?

Efter det oplyste blev der afholdt et møde mellem klager og indklagede den 17. februar 2025.

Samme dag skrev indklagede til sælgermægleren og bad om, at der blev udarbejdet en købsaftale til klager. Indklagede oplyste bl.a., at klager havde købesummen kontant, og at klager ønskede, at det i købsaftalen blev anført, at sælger skulle udbedre fejlen nævnt i el-installationsrapporten.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 19. februar 2025 købte klager

J.nr. 2025-0100 UL/li

ejerlejligheden for 2,6 mio. kr. til overtagelse den 1. april 2025.

Handlen var fra klagers side betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Købsaftalen indeholdt endvidere klagers krav om sælgers udbedring af fejl nævnt i el-installationsrapporten.

Den 5. marts 2025 godkendte indklagede handlen endeligt.

Ved faktura af samme dato krævede indklagede betaling for køberrådgivning med 15.000 kr.

Klager betalte fakturaen den 10. marts 2025.

Efter det oplyste blev handlen gennemført, og klager overtog ejerlejligheden.

Den 10. juni 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

Denne e-mail angår, at jeg venligst beder dig om stillingtagen til nedenstående, fordi jeg har modtaget juridisk rådgivning angående afklaring af forholdene omkring [indklagedes] håndtering af mit boligkøb af [ejerlejligheden]. Det er min og mine juridiske rådgiveres opfattelse, at [indklagede] tilsyneladende har begået flere fejl, som har medført, at jeg har lidt et tab på 50.000 kr. Jeg forventer at høre fra dig om nedenstående **senest fredag 20. juni**. Sagen føres skriftligt. Din stillingtagen vil indgå i sagens videre forløb. På forhånd tak.

Indledende

Kort fortalt er der aftalt et boligkøb, som er baseret på et tilbud fra sælger, som jeg har accepteret 4. februar 2025. **Derved er betingelserne for en aftalt bindende bolighandel opfyldt 4. februar 2025.** Som bekendt tillod [indklagede] efterfølgende, at sælger bad om en tilbudsgivning på boligen, hvilket er i strid med, at der forud var indgået en skriftligt aftalt bindende bolighandel. Jeg blev på ca. 2 minutter i et møde med [indklagede] (17.02.2025) "presset" op i købspris med "bud" på ekstra 50.000 kr og [indklagede] videreformidlede det til sælgers mægler, hvilket er i strid med, at der forud var indgået en skriftligt aftalt bindende bolighandel med en aftalt købspris 2.550.000 kr. Derfor denne sag, hvor undertegnede agter at videreføre arbejdet med et erstatningskrav rettet mod [indklagede].

Indklagede afviste samme dag at skulle betale erstatning og henviste klager til eventuelt at indgive en klage over indklagede til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klager 50.000 kr.

Ejerlejligheden blev af sælger tilbudt klager for en købesum på 2,55 mio. kr. Klager skrev den 4. februar 2025 til indklagede, at klager accepterede at købe ejerlejligheden til denne pris med overtagelsesdag den 1. april 2025. Herefter forelå der en endelig handel, idet sælger havde givet tilbud om at sælge ejerlejligheden for 2,55 mio. kr., hvilket klager havde accepteret.

Indklagede har imidlertid ikke udleveret dokumentation for, at klager allerede den 4. februar 2025 blev køber af ejerlejligheden, selvom klager havde anmodet indklagede om dokumentation herfor, hvis der skulle opstå tvivl om, hvorvidt der var indgået en bindende handel.

Indklagede gennemførte den 17. februar 2025 en form for budgivning mellem klager og en anden ukendt interesseret køber til ejerlejligheden, efter at sælgermægleren havde oplyst, at der var en anden interesseret køber. Dette skete i strid med den bindende handel indgået den 4. februar 2025. Derved pressede indklagede købsprisen op med 50.000 kr. på 2 minutter, idet indklagede gav klager det indtryk, at klager risikerede ikke at blive ejer af ejerlejligheden, hvis klager ikke forhøjede sit købstilbud.

Det var indklagede, der anbefalede klager at hæve købesummen. Som køberrådgiver skulle indklagede ikke "tillade" en højere købesum end den lavest mulige. På det tidspunkt følte klager, at indklagede og sælgers mægler havde en fælles forståelse om, at klager kunne påvirkes til at hæve købesummen, hvis klager fik det indtryk, at klager måske ikke blev køber af ejerlejligheden.

Klager, der ikke var i besiddelse af dokumentation for at have indgået en bindende handel, valgte at tro på, at indklagede håndterede situationen korrekt, fordi indklagede havde et "tryghedsmærke", og idet klager havde arbejdet på at købe ejerlejligheden i 4 måneder. Klager ønskede at holde lav profil med at konfrontere nogen med den allerede indgåede handel, idet klager ønskede at sikre sig, at han blev ejer af ejerlejligheden.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Det er korrekt, at klager havde oplyst til indklagede, at klager kunne acceptere at købe ejerlejligheden til 2,55 mio. kr., og at indklagede til klager videregav sælgermæglerens oplysning om, at sælger var indstillet på at sælge til klager til denne pris. Dette kan ikke anses for en accept af en endelig handel.

Det er ikke indklagedes opfattelse, at der allerede var indgået en bindende handel på dette tidspunkt, idet klager havde oplyst, at den endelige indgåelse af handlen skulle afvente undersøgelse af udgiften til udbedring af en fejl nævnt i elinstallationsrapporten. Da dette var afklaret den 10. februar 2025, krævede klager, at fejlen skulle udbedres for sælgers regning.

J.nr. 2025-0100 UL/li

Den 11. februar 2025 sendte indklagede til klager et udkast til det forbehold om udbedring af el-fejlen, som skulle med i købsaftalen. Det blev med klager aftalt at mødes næste dag. Klager kom desværre for sent til mødet, og det måtte derfor aflyses.

Den 15. februar 2025 meddelte sælgermægleren, at der nu var en anden interesseret køber til ejerlejligheden, hvilket indklagede informerede klager om den 16. februar 2025.

Den 17. februar 2025 mødtes indklagede og klager, idet klager ønskede rådgivning om, hvordan han sikrede sig at opnå køb af ejerlejligheden.

Indklagede har ikke oplyst til klager, at klager var nødt til at byde en højere pris for ejerlejligheden. Det var klager selv, der på mødet foreslog at hæve sit købstilbud med 50.000 kr. til 2,6 mio. kr. Indklagede frarådede ikke dette, men oplyste, at det nok var en god idé for at sikre købet, idet klager gav udtryk for, at købet var vigtigere end størrelsen på afslaget i udbudsprisen på 2,675 mio. kr.

Indklagede har på intet tidspunkt tvunget eller presset klager i forbindelse med købet af ejerlejligheden.

Indklagede finder det mærkværdigt, at klager på intet tidspunkt i forløbet har nævnt over for indklagede, at klager mente, at der allerede var indgået en bindende handel mellem sælger og klager den 4. februar 2025.

Indklagede bestrider i det hele klagers gengivelse af, hvad der blev sagt på de møder, der blev afholdt mellem klager og indklagede.

Nævnet udtaler:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 1 og 2:

”En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger, samt med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.”

J.nr. 2025-0100 UL/li

Det fremgår af sagen, at ejerlejligheden var udbudt til 2,675 mio. kr., at klager mente, at denne pris var 43 % for høj, og at klager ønskede at købe for en lavere pris. Det fremgår videre, at klager oplyste indklagede om dette ønske.

Det fremgår af aftalen om køberrådgivning indgået mellem klager og indklagede, at en af indklagedes opgaver var at stå for prisforhandling med sælger/sælgermægler.

Indklagede skrev til klager den 30. januar 2025, at sælger var indstillet på at sælge ejerlejligheden til klager for 2,55 mio. kr. med overtagelsesdag den 1. marts 2025. Den 4. februar 2025 meddelte klager, at han kunne acceptere at købe til denne pris og med denne overtagelsesdag, dog med sædvanlige forbehold.

Nævnet finder ikke, at der med denne korrespondance er indgået en endelig handel, idet hverken sælger eller klager havde underskrevet en købsaftale, der indeholdt alle vilkår for handlen. Indklagede har derfor ikke begået fejl ved ikke over for sælger/sælgermægler at gøre gældende, at der allerede var indgået en handel den 4. februar 2025.

Nævnet finder heller ikke, at indklagede ved denne korrespondance har givet klager det indtryk, at der var indgået en bindende handel.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har presset klager til at forhøje sit købstilbud, efter at der viste sig at være en anden interesseret køber til ejerlejligheden, eller at indklagede i øvrigt ikke har varetaget klagers interesser i forløbet.

Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand