

J.nr. 2025-0149 UL

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klager

mod

RCNbolig Aarhus Vest ApS
Silkeborgvej 245
8230 Åbyhøj

Nævnet har modtaget klagen den 3. september 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat god ejendomsrådgivning ved sin håndtering af klagers købstilbud.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager var interesseret i at købe.

Ejendommen var udbudt til 2,995 mio. kr., og klager fik udleveret salgsopstilling af 2. juli 2025, hvor denne pris fremgik.

Parterne har oplyst, at klager fik fremvist ejendommen den 14. og 20. juli 2025.

Den 20. juli 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0149 UL

Jeg vil gerne ligge et bud på kr. 2.800.000
Med forbehold for for bank/
kreditforening. I denne
forbindelse skal der være 10
hverdage til at kunne trække
købet tilbage.
Med forbehold for advokat.
Det er op til sælger med
overdragelse dato.

Den 22. juli 2025 skrev indklagede til klager, at sælger kunne være med på en pris på 2,95 mio. kr. Klager meddelte imidlertid, at han holdt fast i sit bud på 2,8 mio. kr.

Den 25. juli 2025 skrev indklagede til klager om et nyt modbud fra sælger på 2,925 mio. kr.

Herefter bød klager 2,850 mio. kr. Klager rykkede for svar de 30. juli 2025.

Indklagede skrev den 5. august 2025 til klager, at sælger ikke kunne gå under 2,9 mio. kr., hvortil klager svarede samme dag, at klager kunne acceptere 2,9 mio. kr. med forbehold for banks, realkreditinstituts og advokats godkendelser, og med krav om 10 dages fortrydelsesret, dispositionsdag den 1. oktober 2025 og overtagelsesdag den 1. december 2025.

Den 7. august 2025 skrev indklagede til klager bl.a.:

Sælger har valgt at
underskrive med en anden
køber og den er derfor solgt

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i forbindelse med klagers købsinteresse.

Klager fik fremvist ejendommen den 14. juli 2025, hvor klager oplyste at være interesseret i ejendommen. Indklagede oplyste, at der var interesse for ejendommen, hvorfor klager måtte forvente, at tingene kunne gå hurtigt. Klager oplyste, at klager var klar til køb og skulle til møde i banken dagen efter. Klager bad

J.nr. 2025-0149 UL

samtidig om at blive informeret, hvis der skete noget nyt i sagen.

Indklagede orienterede imidlertid ikke klager. Klager måtte selv opsøge informationerne, og på boligsiden lå oplysninger, som ikke hang sammen med de svar, som indklagede sendte til klager.

Der blev samtidig aftalt ny fremvisning den 20. juli 2025 kl. 10.30, således at klager kunne gennemgå ejendommen med en fagperson.

Indklagede afholdt flere åbent hus-arrangementer i perioden 17. – 20. juli, hvilket indklagede imidlertid ikke oplyste klager om.

Da klager mødte op den 20. juli kl. 10.30 med sin fagperson, oplyste indklagede, at der var en anden interesseret køber, der skulle se ejendommen kl. 11. Indklagede oplyste videre, at der allerede forelå en købsaftale, der ikke var underskrevet endnu. Dette var stærkt utilfredsstillende, da det gav klager og fagpersonen meget begrænset tid.

Samme dag kl. 11.38 afgav klager købstilbud på ejendommen og bad indklagede om bekræftelse på modtagelse. Først næste dag kl. 8.14 bekræftede indklagede at have modtaget budet. Dette er lang svartid.

Den 22. juli 2025 modtog klager et modbud fra sælger, som klager hurtigt svarede på.

Den 25. juli 2025 forsøgte klager at ringe til indklagede for at få en status. Indklagede skrev til klager, at indklagede ville ringe og sendte straks efter et nyt modbud fra sælger. Samme dag afgav klager et nyt bud.

Den 29. juli 2025 blev ejendommen fjernet fra boligsiden. Klager skrev den 30. juli 2025 til indklagede for at modtage status. Indklagede skrev imidlertid først den 5. august 2025 til klager. Samme dag bekræftede klager sælgers bud.

Den 7. august 2025 ringede klager flere gange til indklagede uden at komme igennem, hvorefter klager skrev en sms til indklagede. Herefter modtog klager besked om, at ejendommen var solgt.

Det viste sig, at ejendommen var blevet solgt til den køber, som så ejendommen den 20. juli 2025, hvor der allerede forelå en købsaftale.

Indklagede har haft flere handler i gang på samme tid, således at indklagede har

J.nr. 2025-0149 UL

forhandlet med den næste køber i rækken, mens der ventes på, at en handel bliver bekræftet. Hvis en køber skulle springe fra, var der således en ny køber klar til at underskrive købsaftale.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

I salgsperioden blev ejendommen fremvist i alt 34 gange, der blev modtaget 7 bud og indgået 3 købsaftaler.

2 af købsaftalerne blev ophævet som følge af enten rådgiver- eller bankforbehold, idet ejendommen var kategoriseret som en risikoejendom, da denne lå i yderste række til en ringvej.

Indklagede fremviste ejendommen for klager den 14. juli 2025. Under denne fremvisning blev klager oplyst om, at der var flere potentielle købere, at nogle realkreditinstitutter tidligere havde vurderet, at ejendommen var en risikoejendom, og at sælger derfor var særligt opmærksom på købers forudsætninger.

Mellem klagers første og anden fremvisning modtog indklagede fra en anden køber et købstilbud tæt på udbudsprisen. Efter forhandling mellem denne køber og sælger blev det aftalt at handle. Køberen oplyste, at hun var i færd med at sælge sin egen ejendom og derved ville få frigjort et provenu, hvilket indklagede orienterede sælger om. Dette blev vurderet som en fordel, da det reducerede risikoen for endnu en annulleret handel. På den baggrund blev en købsaftale udarbejdet og fremsendt til køberens underskrift. Både køberen og sælger ønskede dog at afvente bankens forhåndsgodkendelse samt den endelige handel på køberens egen bolig.

Efter klagers anden fremvisning, hvor klager havde sine forældre med, modtog indklagede den 20. juli 2025 et købsbud fra klager. Buddet lå lavere end buddet fra den anden køber og indeholdt tillige længere frister, som sælger ikke fandt fordelagtige.

Indklagede havde flere fremvisninger på forskellige ejendomme den pågældende dag og kvitterede derfor for modtagelsen dagen efter og fremlagde buddet for sælger ved førstkomende lejlighed. Da sælger på dette tidspunkt var på ferie, var han vanskelig at træffe, men efter at have modtaget hans respons videresendte indklagede straks sælgers modbud til klager.

Indtil der forelå en endelig handel, fortsatte indklagede salgsarbejdet for at sikre

J.nr. 2025-0149 UL

sælger en aftale, der svarede til sælgers ønsker om pris, overtagelse og øvrige vilkår.

Det bestrides, at indklagede har undladt at videreformidle modtagne bud. Indklagede har derfor handlet i fuld overensstemmelse med sine pligter og har udvist korrekt og loyal adfærd.

Nævnet udtaler:

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

"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 bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19 bl.a.:

"Ejendomsmægleren skal straks orientere sælger om ethvert købstilbud.
[...]"

Nævnet lægger til grund, at klagers købstilbud alle er blevet forelagt for sælger. Indklagede har dermed opfyldt sine pligter i den forbindelse.

Nævnet finder ikke, at indklagede havde pligt til at oplyse klager om fremvisninger af ejendommen for andre købere eller afholdelse af åbent hus-arrangementer. Indklagede har heller ikke haft pligt til at orientere klager om, at der var andre købere, der havde budt på ejendommen.

Det er sælger, der bestemmer til hvem og til hvilken pris, sælgers ejendom skal sælges. Det fremgår af sagen, at sælgers seneste modbud var 2,9 mio. kr., hvilket klager kunne godkende. Dog havde klager herudover en række betingelser til handlen - bank-, realkreditinstitut- og advokatgodkendelse, en fortrydelsesret på 10 dage, hvilket var længere end den lovpligtige fortrydelsesret på 6 dage, og en dispositionsdag, der lå 2 måneder før overtagelsesdagen den 1. december 2025.

Det fremgår af sagen, at sælger herefter valgte at sælge til anden side.

Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at sælger valgte en anden køber til ejendommen.

J.nr. 2025-0149 UL

Indklagede har herefter ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik over for 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