

J.nr. 2025-0115 UL

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglerfirmaet
John Frandsen Sydsjælland ApS
Præstøvej 45
4700 Næstved

Nævnet har modtaget klagen den 11. juli 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har ydet mangelfuld køberrådgivning af klagerne, og om indklagede i givet fald har påført klagerne et tab, som indklagede skal erstatte.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne var interesseret i at købe en ejendom.

Den 16. december 2024 indgik klagerne en rådgivningsaftale med indklagede, hvorved det blev aftalt, at indklagede skulle rådgive klagerne i forbindelse med købet. Af aftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0115 UL

3. Ejendomsmæglervirksomhedens opgaver**3.1 Vederlag for rådgivningsopdraget:**

Ejendomsmæglervirksomheden vil udføre flg. opgaver i forbindelse med rådgivningen, såfremt det er relevant i den konkrete handel:

Inden handlen:

- Prisforhandling - Se pkt. 7

I forbindelse med handlen:

- Gennemgang af handlens dokumenter
- Udarbejde godkendelsesskrivelse
- Forhandle med sælgers mægler vedr. godkendelsesskrivelse
- Erklære handlen for endelig

Efter endelig handel:

- Udarbejdelse/gennemgang af skøde
- Udarbejdelse/gennemgang af refusionsopgørelse
- Tilsikring af handlens frister for berigtigelse overholdes
- Afslutning af handlen

I alt

10.000,00

[...]

7. Øvrige vilkår**Præstationsvederlag for forhandling med sælgers mægler:**

Det er mellem ejendomsmæglervirksomheden og køber aftalt, at såfremt der indgås købsaftale på en lavere kontantpris end den på boligsiden.dk anførte udbudspris kr. 3.295.000, betaler køber 5% af det beløb, som ligger under udbudsprisen, dog max kr. 15.000,00.

Til eksempel: Opnås en købsaftale på kr. 3.000.000, så skal køber betale yderligere 5% af 295.000 = 14.750,00 kr. til ejendomsmæglervirksomheden.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og den ene sælger den 20. december 2024 og af den anden sælger den 22. december 2024 købte klagerne ejendommen for 3,15 mio. kr. til overtagelse den 1. maj 2025.

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. 15:00, 6 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.

J.nr. 2025-0115 UL

Betinget af købers eget salg (købsaftale nr. 1)

Nærværende handel er fra [klagerens] side betinget af, at [den ene klager] får solgt sin nuværende ejendom beliggende [...] senest 01.03.2025.

[...]

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til løbende måned + 2 måneder efter nærværende betingelse er bortfaldet. Såfremt dette betyder, at overtagelsesdagen i afsnit 2 rykkes, rykkes frister for tinglysning af skøde i afsnit 9 tilsvarende.

[...]

Varmepumpe:

Køber gøres opmærksom på at sælger har en leasingaftale på varmepumpen med [firma A].

Køber kan overtage leasing aftalen ved henvendelse til [firma A]. Nuværende månedlige leasingbeløb er kr. 2.499,-. Prisen for at købe udedelen er pr. 19.12.2024 kr. 227.246,75 inkl. moms. Endelig pris udregnes ved kendt overtagelsesdato.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 19.12.2024. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne havde fået udleveret bl.a.:

[Firma A] Leasing aftale Varmepumpe

[Firma A] Leasing aftale Varmepumpe overtagelse

Af salgsoptilling af 19. december 2024 fremgik bl.a.:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Varmepumpe:

Køber gøres opmærksom på at sælger har en leasingaftale på varmepumpen med [firma A].

Køber kan overtage leasing aftalen ved henvendelse til [firma A]. Nuværende månedlige leasingbeløb er kr. 2.499,-.

Prisen for at købe udedelen er pr. 19.12.2024 kr. 227.246,75 inkl. moms.

Endelig pris udregnes ved kendt overtagelsesdato.

Det udleverede dokument benævnt "[Firma A] Leasing aftale Varmepumpe overtagelse" var mailkorrespondance mellem sælgers mægler og firma A, der den 19. december 2024 havde skrevet til sælgers mægler bl.a.:

J.nr. 2025-0115 UL

Ved ejerskifte på adressen [...] sender vi her mulighederne i forbindelse med den [firma A] Leasingaftale sælger har med [firma A].

[Firma A] Leasingaftalen overtages af køber

Ønsker køber at overtage [firma A] Leasing aftalen, skal ny ejer henvende sig til og bekræfte at aftalen ønskes overtaget. [firma A] fremsender en tillægskontrakt til køber, hvor køber overtager aftalen. Når kontrakten er underskrevet, er sælger fritaget fra den oprindelige kontrakt.

Der er ingen omkostninger forbundet med overdragelse af [firma A] Leasing aftalen. Nuværende månedlig leasingbeløb: 2.499,00 kr.

Sælger ønsker at købe udedelen og opsige aftalen med [firma A] Leasingaftale

Prisen for at købe udedelen er pr. d.d. 227.246,75 kr. inkl. moms. Endelig pris udregnes ved kendt overtagelsesdato.

Ønsker leasingtager at betale anlægget ud og hermed opsige aftalen, skal denne kontakte [firma A]. Der vil blive fremsendt en faktura på restværdi.

Når faktura er betalt er [firma A] Leasingaftalen opsagt og leasingtager ejer anlægget fuldt ud.

Det udleverede dokument benævnt "[Firma A] Leasing aftale Varmepumpe" var tilbud fra firma A til sælger af 14. september 2022. Heraf fremgik bl.a.:

Tak for din interesse for leasing af en [...] Varmepumpeløsning.

Tilbuddet er beregnet med baggrund i dine ønsker og behov. Det er [firma A], der står for det hele, så det bliver så nemt og enkelt for dig som muligt. Foruden installation og montering af varmepumpen sørger vi for at koordinere arbejdet mellem VVS'ere, elektrikere og kølefolk fra start til slut, så din varmepumpe virker, når vi kører. For at sikre, at varmepumpen kører effektivt og er tilpasset dine behov, kommer vi og indregulerer anlægget ca. 3 uger efter installationen, ligesom vi har inkluderet service og garanti i hele aftaleperioden.

[...]

Indhold af leasing aftalen

Vølund F2120 (20 kW) 3P
SMO 20 (ekstern styring FIGHTER)
UKV 100 bufferbeholder 4x1" studs
KVR 10-10 (kondens tilslutningssæt, 1 m F2120)
Installation af anlæg
Reservedele inkl. udskiftning
Serviceaftale

Betaling

Engangsydelse til leasing	25.000,00 kr.
Månedlig leasingydelse til [firma A]	2.499,00 kr.
Leasingperiode	Leasing 10 år
Samlet betaling til [firma A] gennem hele leasingperioden	324.880,00 kr.

(Indbefatter engangsydelsen, varmeanlæg, installation, 10 års serviceaftale og reservedele inkl. udskiftning)

J.nr. 2025-0115 UL

Efter det oplyste blev der efter købsaftalens underskrivelse afholdt et møde mellem klagerne og indklagede. Indklagede har fremlagt mødereferat af 5. januar 2025. Af referatet fremgår bl.a.:

I forbindelse med gennemgang af købsaftalen og de tilhørende dokumenter ved ovennævnte ejendom har jeg noteret ovenstående samt flg. opmærksomhedspunkter:

[...]

Køber opfordres til at indhente alternative tilbud på varmekilde til ejendommen. I forlængelse heraf gøres køber opmærksom på, at såfremt køber ønsker at indtræde i bestående leasing-aftale via [firma A], så er det kun "inde-delen", man ejer. [Firma A] er berettiget til at afmontere "ude-delen" ved udløb af aftalen i 2033.

Pt. udgør leasing aftalen kr. 2.499 pr. måned / kr. 29.988 pr. år.

Køber kan også vælge at købe aftalen ud til en pris på ca. 227.246,75 inkl. moms (pr. 17.12.2024).

Såfremt køber ønsker at indtræde i den eksisterende aftale, skal køber selv inden overtagelsesdagen kontakte [firma A] for at få udarbejdet en tillægskontrakt på leasingaftale nr.: [...]

Indklagede har oplyst, at indklagedes udkast til godkendelse af handlen blev sendt til klagerne for deres godkendelse. Af godkendelsesskrivelsen fremgår bl.a.:

Jeg kan godkende handlen med følgende forbehold:

[...]

Køber forbeholder sig retten til ikke at overtage leasing-aftalen på varmepumpen via [firma A]. Svar herpå skal foreligge senest samtidig med bekræftelse om at købers eget salg er endeligt fremsendes.

Såfremt køber ikke ønsker at indtræde i leasing-aftalen, skal sælger sørge for at opsige aftalen og få afinstalleret "ude-delen" inden overtagelsesdagen.

Indklagede har oplyst, at klagerne godkendte udkastet til godkendelsesskrivelsen, og at indklagede herefter sendte den til sælgers mægler.

Den 9. januar 2025 skrev sælgers mægler til indklagede bl.a.:

Jeg har nu haft mulighed for at gennemgår din skrivelse med vores sælger og vi har svaret med rødt

[...]

Køber forbeholder sig retten til ikke at overtage leasing-aftalen på varmepumpen via [firma A]. Svar herpå skal foreligge senest samtidig med bekræftelse om at købers eget salg er endeligt fremsendes.

Såfremt køber ikke ønsker at indtræde i leasing-aftalen, skal sælger sørge for at opsige aftalen og få afinstalleret "udedelen" inden overtagelsesdagen. **Accepteres ikke**

Den 14. januar 2025 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Så er der kommet svar retur fra sælgers mægler på min godkendelsesskrivelse.

[...]

J.nr. 2025-0115 UL

Sælger vil ikke godkende, at I selv kan vælge om leasing hos [firma A] overtages eller ej – Det er umiddelbart min eneste kommentar til svaret, som vi lige skal vende sammen.

Læs gerne det hele igennem og giv mig et kald i morgen, så kan vi lige vende, hvad vi skal svare tilbage.

Den 15. januar 2025 skrev indklagede til sælgers mægler bl.a.:

Køber ønsker ikke umiddelbart, at fortsætte med leasingløsningen fra [firma A], men vil på nuværende tidspunkt ikke tage stilling til om de vil indtræde i aftalen, da oplysningerne i kontrakten med [firma A] og jf. telefonsamtale med dig, pt. Ikke er tilstrækkelige.

Vi beder jer derfor undersøge og oplyse, hvilke dele af installationen på ejendommen der er omfattet i kontrakten som "inde-del" og "ude-del".

Det er afgørende for køber, hvor meget [firma A] "fjerner" ved opsigelse af aftalen. Fjerner [firma A] mere end "blot" ude-delen, forbeholder køber sig retten til at udtræde af handlen.

Den 17. januar 2025 sendte sælgers mægler svar fra firma A til indklagede. Af firma A's svar fremgik bl.a.:

Udedelen er kassen udenfor. Det er kun denne som fjernes ved nedtagning. Rørene mellem udedelen og indedelen fjernes ikke, men disse proppes blot således at kunden potentielt kan bruge dem på et senere tidspunkt.

Vælger kunden at få monteret udedelen, fjerner [firma A] denne og tilkobler varmeløsningen med produktion af varmt brugsvand med el-patron, således at varme og vand fremover produceres via el.

Den 21. januar 2025 skrev indklagede til sælgers mægler, at der ikke var flere bemærkninger, og at man derfor nu afventede salg af den ene klagers nuværende bolig.

Den 24. marts 2025 skrev indklagede til sælgers mægler, at den ene klagers ejendom nu var endeligt solgt, og at klagerne derfor skulle overtage sælgers ejendom den 1. juni 2025.

Ved faktura af 14. april 2024 krævede indklagede betaling for rådgivningen af klagerne:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Køberådgivning inkl. berigtigelse	8.000,00	2.000,00	10.000,00
Prisforhandling jf. rådgivningsaftalens pkt. 7	5.800,00	1.450,00	7.250,00
Tinglysningsafgift	20.750,00	0,00	20.750,00
	34.550,00	3.450,00	38.000,00

Fakturaen blev betalt den 15. april 2025.

J.nr. 2025-0115 UL

Det fremgår af sagen, at klagerne og indklagede i maj 2025 var i kontakt med firma A vedrørende opsigelse af leasingaftalen.

Den 21. maj 2025 skrev firma A til indklagede bl.a.:

Opsigelse af leasingaftalen

Du anfører, at § 28 i Forbrugeraftaleloven finder anvendelse på leasingaftalen, men det er ikke tilfældet for selve leasingaftalen. Baggrunden er, at der er tale om finansiel leasing. Såfremt der tillige er indgået en særskilt serviceaftale som supplement til leasingaftalen, vil en sådan aftale dog kunne opsiges i henhold til nævnte bestemmelse.

Indfrielse af leasingydelsen

Såfremt køber af ejendommen ikke ønsker at overtage leasingaftalen, skal vi henlede opmærksomheden på, at [sælgerne] ikke ensidigt kan bringe leasingaftalen til ophør uden samtidig at indfri den resterende del af leasingydelsen. I den forbindelse henvises til e-mailkorrespondance af 7. april mellem [firma A's] kundeservice og [sælgerne], hvoraf det fremgår, at der i forbindelse med overdragelse af ejendommen foreligger to muligheder:

1. At leasingaftalen overtages af køber af ejendommen, eller
2. At varmepumpens udedel købes/indfries af sælger af ejendommen, hvorefter leasingaftalen med [firma A] kan opsiges.

Fastholdelse af krav

På ovennævnte grundlag fastholder vi kravet om indfrielse af den resterende leasingydelse. Vi skal i den forbindelse anmode [sælgerne] om at rette henvendelse til os med henblik på udarbejdelse af en præcis opgørelse af kravet og aftale om betalingsafvikling.

Såfremt der måtte foreligge yderligere spørgsmål, bedes disse venligst rettet til undertegnede.

Den 27. maj 2025 opgjorde firma A deres krav vedrørende køb af varmepumpe til 220.533 kr.

Klagerne har oplyst, at de har afholdt dette beløb.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne.

Indklagede var klagernes køberrådgiver i forbindelse med køb af en ejendom, på hvilken der var en aftale med et firma om leasing af en varmepumpe.

Klagerne oplyste til indklagede fra starten af samarbejdet, at klagerne ønskede at etablere jordvarme på ejendommen og derfor ikke ønskede at indtræde i leasingaftalen.

Klagerne underskrev købsaftalen, idet indklagede havde oplyst, at det kunne klagerne roligt gøre.

Sælgerne kunne ikke acceptere klagernes forbehold i handlen, idet sælgerne ønskede, at klagerne skulle overtage leasingen.

J.nr. 2025-0115 UL

Indklagede foreslog, at det blev undersøgt, hvad det ville koste at opsig leasingaftalen. Den efterfølgende korrespondance mellem klagerne og indklagede må læses sådan, at klagerne stillede sig tilfredse, hvorefter indklagede godkendte handlen.

Indklagede trådte således ikke tilbage og annullerede handlen, men accepterede sælgernes afvisning, selvom klagerne havde oplyst, at de ikke var interesserede i at overtage leasingaftalen.

I april 2025 tog klagerne kontakt til leasingudbyderen, idet klagerne nu fra anden side var blevet gjort opmærksom på, at det ikke var så ligetil at komme ud af en leasingaftale med firma A. Firma A oplyste, at der var tale om en finansiel leasingaftale, hvorfor klagerne kun havde to valgmuligheder; enten at indtræde i leasingaftalen eller købe varmepumpen for den aktuelle pris på 222.000 kr.

Klagerne har efterfølgende fundet ud af, at indklagede havde adgang til leasingaftalen allerede fra den 27. december 2024. Klagerne forstår derfor ikke, hvorfor indklagede ikke allerede på dette tidspunkt forholdt sig til, at det var tale om en finansiel leasing.

Indklagede burde have rådgivet klagerne om at forhandle med sælgerne og f.eks. foreslå sælgerne, at der blev slået halv skade om udgiften.

Af købsaftalen fremgår, at prisen for at købe udedelen af varmepumpen er 227.246 kr. Indklagede burde have gjort klagerne opmærksomme på, at klagerne ville komme til at betale dette beløb, hvis klagerne ønskede at komme ud af leasingaftalen.

Indklagede har ikke rådgivet klagerne om, at klagerne enten skulle købe varmepumpen eller opgive at købe ejendommen. Dette er slet ikke blevet gjort tydeligt for klagerne. Klagerne ville have forhandlet prisen på ejendomme ned, hvis klagerne var blevet tydeligt gjort opmærksom på, at klagerne ville få en stor udgift til frikøb af varmepumpen.

Indklagede har dermed ikke rådgivet og vejledt klagerne korrekt, hvilket har medført en udgift for klagerne på 220.533 kr., svarende til klagernes udgift til frikøb af varmepumpen. Dette beløb skal indklagede erstatte.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider, at indklagede ikke har rådgivet klagerne tilstrækkeligt, og

J.nr. 2025-0115 UL

bestrider derfor at skulle betale erstatning til klagerne.

Oplysningen om leasingaftalen på varmepumpen fremgik både af salgsopstillingen og købsaftalen.

Indklagede har oplyst klagerne meget tydeligt om leasingaftalen; både om udgiften for at indtræde i aftalen og udgiften til at frikøbe sig af aftalen. Indklagede har endvidere undersøgt, hvilke dele af varmepumpen frikøbet drejede sig om. Indklagede har således ikke handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Indklagede har afholdt møde med klagerne, hvor leasingaftalen blev drøftet, herunder udgiften ved at indtræde i aftalen og ved at frikøbe varmepumpen.

Indklagedes godkendelsesskrivelse blev sendt til klagerne, før dette blev sendt til sælgernes mægler. Af skrivelsen fremgik forslag til, hvad der skulle tages forbehold for vedrørende varmepumpen. Indklagede gennemgik skrivelsen med klagerne, hvorefter klagerne godkendte, at den blev sendt til sælgernes mægler.

Det viste sig, at sælgerne ikke kunne godkende forbeholdet vedrørende varmepumpen. Indklagede drøftede problemet med klagerne, og det blev aftalt, at indklagede skulle skrive til sælgernes mægler, at klagerne ønskede at foretage nærmere undersøgelser af leasingaftalen.

Dette afstedkom, at sælgernes mægler til indklagede sendte en mail fra firma A med oplysninger om, hvilke installationer firmaet ville fjerne, hvis klagerne ikke ønskede at indgå i leasingaftalen.

Denne mail drøftede indklagede med klagerne, som accepterede, at leasingfirmaet ikke fjernede inde-delen af varmepumpen. Handlen blev herefter godkendt og gennemført.

Det skal bemærkes, at det i kommunikationen med klagerne generelt var holdningen, at klagerne bare ville have huset, og at klagerne så måtte finde ud af det med aftalen om varmepumpen.

Klagerne har via salgsopstilling og købsaftalen gennem hele forløbet været klar over, at handlen indebar, at klagerne ville få enten en årlig udgift på 30.000 kr. for at indtræde i leasingaftalen eller få en udgift på ca. 227.000 kr. ved at frikøbe varmepumpen. Klagerne var tillige bekendt med, at sælgerne ikke kunne acceptere klagernes krav om, at sælgerne skulle betale 227.000 kr. i forbindelse med handlen.

J.nr. 2025-0115 UL

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at indklagede var klagernes køberrådgiver i forbindelse med klagernes køb af ejendommen.

Af § 48 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger:

”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.”

Det følger af bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom bl.a.:

§ 2

En aftale om rådgivning eller bistand skal udarbejdes skriftligt på enten papir eller et andet varigt medium, før rådgivningen eller bistanden ydes. Køberen skal i forbindelse med aftalens indgåelse have overgivet en genpart af rådgivningsaftalen. Aftalen skal indeholde oplysninger om

- 1) aftaleparternes navne og adresser, samt den erhvervsdrivendes eventuelle cvr-nummer,
- 2) hvilke opgaver den erhvervsdrivende skal varetage i forbindelse med rådgivningen eller bistanden,
- 3) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning,
- 4) den erhvervsdrivendes vederlag, jf. § 3,
- 5) aftalens varighed,
- 6) den erhvervsdrivendes uddannelsesmæssige baggrund og
- 7) den erhvervsdrivendes garantistillelse og ansvarsforsikring i henhold til gældende lovgivning.

[...]

§ 5

Er der indgået en aftale om rådgivning, skal den erhvervsdrivende rådgive køberen i forhold til køberens behov og interesser, således at køberen får et fyldestgørende indblik i handlens og ejendommens forhold.

Stk. 2.

Den erhvervsdrivende skal som minimum oplyse køberen om

- 1) at køberen har mulighed for at få indsat et rådgiverforbehold og et pengeinstitutforbehold i et købstilbud,
- 2) at køberen har mulighed for at få indsat andre særskilte forbehold, bestemmelser, vilkår og aftaler i et købstilbud,
- 3) at et købstilbud vederlagsfrit kan trækkes tilbage, indtil det er antaget af sælger, jf. § 7, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
- 4) at et købstilbud automatisk bortfalder efter en given periode (købers tilbudsperiode), samt at et købstilbud kan forlænges, såfremt køberen ønsker dette,
- 5) den lovbestemte fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder vilkår for benyttelse heraf,
- 6) reglerne i huseftersynsordningen, jf. § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og
- 7) købers finansielle risiko for handlen fra købsaftalens indgåelse.

Stk. 3.

Den erhvervsdrivende skal som minimum sikre at

- 1) relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes og gennemgås,
- 2) købsaftalegrundlaget indeholder parternes eventuelle forudgående aftaler,
- 3) købsaftalegrundlaget regulerer aftaleforholdet på betryggende vis og så vidt muligt i overensstemmelse med køberens behov, forudsætninger, betingelser og interesser,

J.nr. 2025-0115 UL

- 4) køberen er bekendt med og i fornødent omfang er rådgivet om konsekvenserne af købsaftalens og de tilhørende dokumenters indhold,
- 5) alle de i købsaftalen anførte frister overholdes, og at køberen løbende orienteres herom,
- 6) køberen, når det er relevant, henvises til at søge særskilt rådgivning hos tredjepart, for så vidt angår forhold, som ligger uden for opdraget og sædvanlig køberrådgivning, og
- 7) køberen har modtaget relevant rådgivning om køberens økonomi og finansiering af købet af den faste ejendom.

Stk. 4.

De i stk. 1-3 omhandlede opgaver skal udføres i det omfang det er muligt i forhold til, hvornår opdraget er indgået.

§ 6

Er der indgået en aftale om rådgivning og indeholder købsaftalen et forbehold om, at den køvende parts rådgiver skal godkende handlen, skal den erhvervsdrivende udarbejde en skriftlig godkendelse og sikre, at godkendelsen udarbejdes klart og tydeligt og i overensstemmelse med køberens ønsker og instrukser, samt at køberen godkender indholdet og er bekendt med de aftaleretlige konsekvenser, inden godkendelsen sendes til sælgeren eller sælgerens ejendomsmægler.

Stk. 2.

Såfremt godkendelsen indeholder forbehold eller betingelser for handlens godkendelse, skal den erhvervsdrivende sikre, at det afklares, hvorvidt sælger kan acceptere disse, og om der kan meddeles endelig handel.

Det fremgår af rådgivningsaftalen indgået mellem parterne, at indklagedes opgaver bl.a. var at gennemgå handlens dokumenter, udarbejde godkendelsesskrivelse, forhandle med sælgers mægler vedrørende godkendelsesskrivelse og erklære handlen for endelig.

I salgsopstillingen og købsaftalen var det anført, at ejendommens varmekilde var varmepumpe, og at der var tale om en leaset varmepumpe, leaset hos firma A. Det var tillige oplyst, hvad det månedlige leasingbeløb udgjorde, og hvad det ville koste at købe pumpen. Klagerne fik endvidere i forbindelse med handlen udleveret oplysning om leasingaftalen og en mail fra firma A om udgifterne ved klagernes overtagelse af leasingen og udgifter ved frikøb.

Klagerne var dermed bekendt hermed. Klagerne og indklagede aftalte at betinge handlen af, at klagerne kunne vælge ikke at overtage leasingaftalen, og at klagerne skulle oplyse sælgerne om deres valg senest samtidig med bekræftelse på salg af

J.nr. 2025-0115 UL

den ene købers nuværende ejendom. Det var videre en betingelse, at sælgerne skulle sørge for opsigelse af leasingaftalen og demontering af varmepumpens udedel, hvis klagerne valgte ikke at overtage leasingaftalen.

Sælgerne afviste at godkende dette forbehold, hvilket klagerne blev gjort bekendt med af indklagede. Klagerne valgte at købe ejendommen på trods af, at sælgerne ikke kunne godkende betingelsen. Nævnet bemærker, at såfremt klagerne ikke ønskede at gennemføre handlen uden vilkår om, at sælgerne skulle sørge for opsigelse og demontering, burde klagerne have meddelt indklagede dette, således at indklagede kunne have oplyst til sælgerne og sælgernes mægler, at handlen ikke kunne godkendes.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at indklagede i forløbet har ydet en fejlagtig rådgivning af klagerne eller ikke har rådgivet klagerne tilstrækkeligt i forbindelse med købet af ejendommen, der blev opvarmet via leaset varmepumpe.

Hertil kommer, at nævnet ikke finder, at klagerne kunne være i god tro om, at de ved at købe ejendommen, uden at sælgerne sørgede for afvikling af leasingaftale og fjernelse af varmepumpen, ikke ville skulle afholde nogen udgifter i forbindelse med en senere opsigelse af leasingaftalen og fjernelse af pumpen.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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