

J.nr. 2025-0054 LI

København, den 20. november 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Nybolig Jan Milvertz Næstved A/S
Ringstedgade 22C
4700 Næstved

Nævnet har modtaget klagen den 31. marts 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at oplyse klagerne om, at sælger havde forlænget en betinget købsaftale indgået med køber 1, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne ønskede at købe.

Den 22. januar 2025 skrev klagerne via sms til indklagede bl.a.:

Tak for snakken og visning af huset igen

Vi vil gerne stadig officielt komme med et bud på 2.615.000 med dispositionret 1/4 og overtagelse 1/5

Som sagt står vi med et hus hvor der er underskrevet købsaftale og fristen slutter på mandag, føler vi er klar til og handle dette hus.

Det var generelt godt og der var kun nogle vedligeholdelse ting som haltede. Fuger rundt om vinduer nogle fuger i murværket der trængte til lidt kærlighed, samt der manglede udluftning af loftrum efter nyere standard i hvert fald.

Vores bud er baseret på fornævnte (gammelt fyr gammel nilan system gamle hvidevare samt en del nikotin "skader" i huset som kræver at blive ordnet.

Jeg ved du har sagt deres grænse er 2.65 men tænker stadig det er fair bud vi kommer med baseret på ovenstående

Indklagede svarede herefter samme dag, at han ville vende det med sælger og vende tilbage.

Parterne forhandlede herefter videre og opnåede den 23. januar 2025 enighed om en købspris for ejendommen på 2,635 mio. kr. med overtagelse den 1. maj 2025 og disposition den 1. april 2025.

Fredag den 24. januar 2025 oplyste indklagede til klagerne, at købsaftalen formentlig ville blive klar den førstkommande mandag.

Den 27. januar 2025 underskrev klagerne en købsaftale om køb af ejendommen. Sælgerne underskrev aftalen den 28. januar 2025. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0054 LI

Købsaftale betinget af at tidligere indgået betinget købsaftale vedrørende ejendommen ikke tiltrædes endeligt.
Sælger har forud for indgåelse af nærværende købsaftale indgået en betinget købsaftale vedrørende ejendommen.
Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at ovennævnte betingede købsaftale ikke tiltrædes endeligt af køber1.

Nærværende købsaftale forelægges for køber 1, når nærværende handel er godkendt af såvel købers pengeinstitut og købers rådgiver, samt når købers fortrydelsesret er udløbet. Køber 1 har herefter 3 hverdage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber1 (excl. informationsdagen) til at acceptere købsaftalen betingelsesløst. Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Den 1. februar 2025 skrev klagernes køberrådgiver til indklagede bl.a.:

Vi har nu haft lejlighed til at gennemgå handlens dokumenter med køber.

Vi kan, for så vidt angår dokumentdelen, godkende handlen med følgende forbehold:

1) Det er i købsaftalen pkt 11 nævnt, at sælger har indgået en købsaftale med køber1.
Køber2 er af den opfattelse, at den betingede handel med køber1 er udløbet pr 31.1.2025.
I bedes bekræfte, at dette punkt udgår af købsaftalens vilkår?

[...]

Vi ser frem til behagelig samarbejde i det videre forløb.

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

Jeg har nu fået drøftet jeres punkter med sælger, og skal hermed vende retur med følgende:

1) Det er i købsaftalen pkt 11 nævnt, at sælger har indgået en købsaftale med køber1.
Køber2 er af den opfattelse, at den betingede handel med køber1 er udløbet pr 31.1.2025.
I bedes bekræfte, at dette punkt udgår af købsaftalens vilkår?

Svar: Punktet udgår ikke, den betinget købsaftale er forlænget.

J.nr. 2025-0054 LI

Den 11. februar 2025 skrev indklagede på ny til klagerne køberrådgiver:

Til køber
cc købers rådgivere

Som oplyst telefonisk må vi hermed meddele, at
Køber1 har tiltrådt sin købsaftale ubetinget.

Denne handel er derfor tilbagekaldt.

Da vi har modtaget udbetaling kr. 70.000, skal jeg
venligst bede om et kontonummer, således at vi kan
returnere udbetalingen.

Lad os høre, hvis I har spørgsmål hertil.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger til klagerne om sælgers forlængelse af køber 1's betingede købsaftale, og indklagede skal derfor erstatte klagerne deres udgift til køberrådgiver og til lejebolig.

Klagerne fik ejendommen fremvist af indklagede. I forbindelse med fremvisningen blev det oplyst, at der var en betinget købsaftale med køber 1 på ejendommen, som udløb den 31. januar 2025, og at sælger ikke ønskede at forlænge denne. Indklagede oplyste videre, at køber 1 havde deres ejendom til salg hos indklagede, og at køber 1 skulle have deres ejendom solgt, før de kunne købe endeligt.

I forbindelse med 2. fremvisning bød klagerne 2,5 mio. kr. for ejendommen. Indklagede vendte tilbage og oplyste, at sælger ikke ønskede at sælge ejendommen til denne pris.

I mellemtiden var klagerne egen ejendom imidlertid blevet solgt, og klagerne bestilte derfor en tredje fremvisning. Denne fandt sted den 22. januar 2025. I forbindelse med fremvisningen bød klagerne 2,6 mio. kr. Indklagede oplyste, at sælgers smertegrænse var 2,65 mio. kr.

Der var herefter en sms-korrespondance med indklagede. Der blev herefter den 23. januar 2025 opnået enighed om, at klagerne kunne købe ejendommen for 2,635 mio. kr. med dispositionsret over ejendommen den 1. april 2025 og overtagelse den 1.

J.nr. 2025-0054 LI

maj 2025. Den 24. januar 2025 oplyste indklagede, at klagerne ville modtage købsaftalen om mandagen, idet det var en anden medarbejder, som skulle udarbejde dokumenterne, og at denne medarbejder havde fri om fredagen.

Klagerne underskrev købsaftalen den 27. januar 2025, og sælger underskrev den 28. januar 2025. Indklagede havde ikke oplyst klagerne om, at den betingede købsaftale med køber 1 var blev forlænget. Såfremt klagerne havde vidst dette, var klagerne ikke gået videre med handlen. Da klagerne køberrådgiver kontaktede indklagede for at få bekræftet, at den betingede handel var ophævet, svarede indklagede, at den var forlænget. Dette havde klagerne ikke fået oplyst tidligere. Klagerne kontaktede indklagede for at få en forklaring. Klagerne fik i den forbindelse oplyst, at det var sælgers ønske.

Indklagede overholdt ikke sin oplysningspligt, da han oplyste, at den betingede købsaftale udløb den 31. januar 2025. Medarbejderen bekræftede selv i en telefonsamtale den 4. februar 2025, at han havde glemt at oplyse klagerne om, at den betingede købsaftale med køber 1 var forlænget.

Klagerne mener, at indklagede har brugt klagerne til at presse køber 1 til at købe ejendommen, før de fik solgt deres egen ejendom.

I forløbet kontaktede indklagede klagerne og oplyste, at ejendommen var solgt til anden side. Denne kontakt skulle have været til klagerne køberrådgiver.

Klagerne har forgæves afholdt udgift til køberrådgiver samt haft udgift til en lejeboelig.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have givet klagerne forkerte oplysninger om købsaftalen med køber 1 som påstået af klagerne. Indklagede har håndteret sagen i sin helhed korrekt i forhold til såvel sælger, køber 1 som klagerne.

Ingen af indklagedes medarbejdere, som har fremvist til klagerne, har oplyst, at den betingede købsaftale med køber 1 ikke ville blive forlænget. Men på forespørgsel fra klagerne har de oplyst, at det var uvist, om den ville blive forlænget.

I den købsaftale, der blev underskrevet mellem klagerne og sælger, blev det udtrykkeligt anført, at handlen var betinget af, at køber 1 ikke gjorde handlen endelig. Klagerne kunne derfor ikke ud fra den underskrevne købsaftale have en forventning om, at sælger havde fraskrevet sig muligheden for at forlænge aftalen

J.nr. 2025-0054 LI

med køber 1.

Det er som bekendt sælger af ejendommen, der bestemmer, hvem sælger ønsker at handle med, og det er sælger, som bestemmer, om han ønsker at forlænge med en køber. Dette havde indklagede derfor ikke indflydelse på. Indklagede havde derfor, som tidligere anført, heller ikke udtalt, at sælger ikke ønskede at forlænge aftalen med køber 1.

På tidspunktet for klagerens underskrift af købsaftalen var det derfor relevant at gøre den betinget af, om køber 1 ønskede at gøre handlen endelig. Det var relevant på handelstidspunktet, og helt uafhængig af, om sælger ønskede at forlænge aftalen med køber 1.

Nævnet udtaler:

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.

Klagerne har til sagen oplyst, at indklagede i forbindelse med fremvisning af ejendommen oplyste, at der var en betinget købsaftale med køber 1 på ejendommen, som udløb den 31. januar 2025, at sælger ikke ønskede at forlænge denne, at køber 1 havde deres ejendom til salg hos indklagede, og at køber 1 skulle have denne ejendom solgt, før de kunne købe.

Indklagede har oplyst, at ingen af indklagedes medarbejdere, som har fremvist til klagerne, har oplyst, at den betingede købsaftale med køber ikke ville blive forlænget, men at det på forespørgsel fra klagerne blev oplyst, at det var uvist, om den ville blive forlænget.

Der er således fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt klagerne havde modtaget oplysning fra indklagede om, at sælger havde forlænget den betingede købsaftale med køber 1. Nævnet finder, at en stillingtagen til spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, forudsætter en nærmere bevisførelse, herunder mundtlige forklaringer fra de involverede personer. En sådan bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling, og nævnet må herefter afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise en klage, der skønnes uegnet til behandling i nævnet.

J.nr. 2025-0054 LI

Klagerne har oplyst, at indklagede kontaktede klagerne og oplyste, at ejendommen var solgt til anden side, uden samtidig at informere deres køberrådgiver herom. Det fremgår imidlertid af mail af 11. februar 2025, at indklagede tillige informerede klagerens køberrådgiver, hvorfor nævnet ikke finder anledning til yderligere i den forbindelse.

Klagen afvises fra nævnsbehandling, hvorfor nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

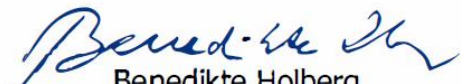
Konklusion:

Klagen afvises fra nævnsbehandling.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.


Benedikte Holberg
formand