

J.nr. 2024-0168 UL

København, den 30. september 2025

KENDELSE

Klager

mod

Nybolig Hillerød ApS
Østergade 16
3400 Hillerød

Nævnet har modtaget klagen den 20. december 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har rådgivet klager tilstrækkeligt i forbindelse med, at køber havde problemer med at få godkendt sit køb og senere misligholdt handlen, og om indklagede skal betale erstatning til klager og fortabe sit vederlag.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejerlejlighed. Klager indgik derfor formidlingsaftale med indklagede den 3. april 2024. Af aftalen fremgik bl.a.:

Udbudspris: Ejendommen udbydes efter sælgers ønske til kr. 2.895.000

Værdiansættelse: Mægler har vurderet ejendommen til kontant kr. 2.600.000 ved salg indenfor 3 måneder.

Varighed: Formidlingsaftalen er gældende i 6 mdr. fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne.

Vederlag:	Ejendomsmæglersalær:	kr.	<u>49.500</u>
	Markedsføring	kr.	<u>0</u>
	Udlæg til 3. mand, anslået:	kr.	<u>5.370</u>
	Ved salg af ejendommen betales i alt:	kr.	<u>54.870</u>

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til udløbet udførte ydelser med tillæg af udlæg til 3. mand. Beløbet forfalder til betaling ved opsigelsen.

J.nr. 2024-0168 UL

[...]

Individuelle vilkår:

- Aftalen er solgt eller gratis, ekskl. udgiften til fotograf/boligfilm, som afregnes ved salg af boligen eller udløb/ophør af formidlingsaftalen.
- Ejendommen udbydes først til [indklagedes] køberkartotek, hvis sælger ønsker det. Markedsføringspakken jf. det udleverede salgsbudget aktiveres når boligen skal annonceres (kr. 13.475 inkl. moms). Dvs. Der betales ikke for markedsføringspakken hvis boligen bliver solgt inden den kommer online på [...] .dk.

Ved købsaftale underskrevet af køber og klager den 12. september 2024 solgte klager sin ejerlejlighed for 2,7 mio. kr. til overtagelse den 7. oktober 2024. **bilag 2**

Det fremgik af købsaftalen bl.a.:

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

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 4 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.

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. 16:00, 4 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.

[...]

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 2.700.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

		Kontantværdi
13.1	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12	kr. 80.000,00
13.2	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos	kr.
13.3	10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitut garanti for	kr. 2.620.000,00
Købesum i alt		kr. <u>2.700.000,00</u>

J.nr. 2024-0168 UL

Den 18. september 2024 skrev købers rådgiver til indklagede:

Som rådgiver for køber skal jeg herved anmode om, at bankforbeholdet udsættes til den 24. september 2024 kl. 16.00 på baggrund af købers bankskifte.

Indklagede videresendte denne forespørgsel til klager samme dag og spurgte, om klager kunne acceptere dette, hvilket klager gjorde senere samme dag.

Den 20. september 2024 skrev købers rådgiver til indklagede bl.a.:

Jeg kan godkende handlen med følgende ændringer, tilføjelser og forbehold:

1. Det er en betingelse for handlens gennemførelse at overtagelsesdagen fremrykkes i tre uger til den **1. november 2024**.

Den 23. september 2024 skrev indklagede til købers rådgiver, at klager havde accepteret at fremrykke overtagelsesdagen.

Den 24. september 2024 skrev købers rådgiver til indklagede og anmodede om, at fristen for bankforbeholdet blev udsat yderligere 5 dage, idet køber var flyttet fra udlandet til Danmark, og det gav problemer bankmæssigt.

Den 26. september 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

Herved skrivelse fra købers advokat - handlen afventer nu alene købers bank.

Vil du bekræfte at du acceptere fristforlængelsen som jeg fremsendte gd.

Efter det oplyste godkendte klager fristforlængelsen.

Den 2. oktober 2024 skrev indklagede til købers rådgiver bl.a.:

Vi mangler forsat godkendelse fra købers bank, fristen var i går d. 01-10-2024 kl. 16.00.

Jeg skal venligst bede købers rådgiver om at rette henvendelse til deres klient og hans bank, således vi kan få en endelig handel på plads.

Den 3. oktober 2024 skrev klagers pengeinstitut til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0168 UL

Jeg har talt med [klager] som oplyser at det formentlig bliver en kontant deponering i stedet for garanti for restkøbesummen (hvis alt falder på plads).

Nu har jeg i hvert fald oprettet en deponeringskonto [...].

Den 4. oktober 2024 skrev købers rådgiver til indklagede bl.a.:

Hermed skal jeg meddele endelig handel.

Køber deponerer købesummen på sælgers konto. [...] vil du venligst i nærværende e-mail oplyse det præcise beløb som skal deponeres, idet jeg forudsætter at der er betalt til jer som forudsat i købsaftalen?

Den 6. oktober 2024 svarede indklagede bl.a.:

Udbetalingen på de kr. 80.000 skal deponeres på vores konto i [...] med påføring af sags nr. [...]. Denne er ikke modtaget endnu og køber bedes drage omsorg for at dette bliver overført til os.

Deponeringskonto til overførsel af restkøbesummen vil [...] tjekke op på og give dig besked om hurtigst muligt 🙏

Den 7. oktober 2024 skrev indklagede til sagens parter bl.a.:

Jeg kan hermed oplyse, at der skal deponeres for restkøbesummen kr. 2.620.000,00 jf. købsaftalen. Vi afventer forsat at modtage udbetalingen kr. 80.000,00.

Overtagelsesdagen er rykket til d. 01-11-2024

Den 21. oktober 2024 skrev indklagede til købers rådgiver bl.a.:

Vi har endnu ikke modtaget udbetalingen på ovenstående ejendom.

Jeg skal venligst bede Jer om at rykke køber straks.

Fredag den 1. november 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har besluttet at forlænge fristen til tirsdag kl. 12.00

Samme dag skrev indklagede til køber:

J.nr. 2024-0168 UL

> > > Sælger har bedt mig oplyse at hun accepterer fristforlængelse til tirsdag kl. 12.

> > >

> > > I skal sørge for at fremsende os oplysninger til jeres bank og en kontaktperson i banken, og I skal sørge for at sende os dokumentation for at overførslen er lavet. Herudover skal I sørge for at udbetalingen og købesummen er ankommet inden fristen udløber.

> > >

> > > Hvis [køber] er på hospitalet, så kan han give fuldmagt til at [en anden] kan hjælpe med at overføre pengene. Der er løsninger på disse ting hvis man ønsker at få det løst.

Den 4. november 2024 rykkede indklagede køber.

Den 5. november 2024 skrev køber til indklagede, at han var i banken om 5 minutter og ville få sat overførslerne i gang.

Samme dag skrev indklagede til klager bl.a.:

Da køber ikke har sendt dokumentationen på at udbetalingen og købesummen er deponeret inden kl. 12, og jeg samtidig forudsætter at din bank ikke har modtaget noget, skal jeg vide hvad du ønsker at gøre herfra? Vi har heller ikke modtaget udbetalingen.

Der er forskellige muligheder som jeg lige prøver at ridse op her.

1. Du kan fastholde handlen indtil videre med forlænget frist i håb om at det er korrekt at køber bliver udskrevet i dag og får overført pengene som han har skrevet tidligere i dag.

2. Du kan hæve handlen. Herefter kan der igangsættes et erstatnings salg, hvorefter vi anbefaler dig at tage en advokat til at føre sagen mod [køber] ift. at få dækket de tabte omkostninger, herunder differencen på den nye salgspris og det som boligen er handlet til med [køber], såfremt prisen bliver lavere.

Vi kan sagtens hjælpe med et erstatnings salg og alt i sagen er klar, men der skal laves en ny formidlingsaftale da den gamle nu er udløbet.

Vi håber fortsat at der er vilje bag køber og at de rent faktisk har tænkt sig at overføre udbetalingen / købesummen, da vi også har et tilgodehavende i sagen. Men som jeg hele tiden har sagt, så er vi stadig din rådgiver i sagen indtil vi hører andet fra dig, og vi gør alt for at hjælpe. Jeg vil meget gerne samarbejde med dig om at finde den bedst mulige løsning uanset om du ønsker at fastholde handlen lidt endnu, eller opstarte et erstatnings salg.

Lad mig høre hvad du ønsker at gøre herfra?

Den 7. november 2024 skrev indklagede til køber og købers rådgiver bl.a.:

Da den forlængede frist for køber, er overskredet og der hverken er modtaget udbetaling eller købesum, ej heller dokumentation for overførsel heraf, har sælgers advokat bedt mig ophæve handlen nu på vegne af sælger, grundet købers væsentlige misligholdelse af handlen.

Da jeg herfra ikke længere repræsenterer sælger i denne sag, er det sælgers advokat der kommer til at overtage den fremadrettede proces herfra, og køber skal forvente at blive kontaktet herom.

Handlen blev således ikke gennemført.

J.nr. 2024-0168 UL

Ved faktura af 4. december 2024 krævede indklagede betaling af klager for handlen:

Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms		Moms		Inkl. moms	
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1 (se bilag)	kr.	39.600,00	kr.	9.900,00	kr.	49.500,00
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2 (se bilag)	kr.	14.740,00	kr.	3.685,00	kr.	18.425,00
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3 (se bilag)	kr.	4.310,00	kr.	1.060,00	kr.	5.370,00
I alt	kr.	58.650,00	kr.	14.645,00	kr.	73.295,00

Udbetaling

Modtaget udbetaling	kr.	0
Saldo i henhold til ovenstående	kr.	73.295,00
Saldo	kr.	-73.295,00

Klager har oplyst, at hun ikke har betalt fakturaen.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal fortabe sit vederlag og betale erstatning til klager.

Indklagede undlod at orientere klager om, at den aftalte udbetaling ikke blev indbetalt inden for fristen den 20. september 2024. Først den 27. oktober 2024, hvilket var 37 dage efter fristens udløb, fulgte indklagede op på den manglende indbetaling. Den 27. oktober 2024 var klager allerede fraflyttet ejerlejligheden, idet køber skulle overtage denne den 1. november 2024.

Oplysningen om den manglende betaling var af væsentlig betydning for handlens gennemførelse, og klager burde derfor være blevet underrettet straks efter fristens udløb og senest den 4. oktober 2024, hvor købers rådgiver erklærede handlen for endelig.

Indklagede rådgav ikke klager om risiciene ved at acceptere en aftale, hvor restkøbesummen skulle erlægges kontant uden sikkerhed. Indklagede undlod endvidere at sikre sig dokumentation for købers betalingsevne. Dermed har indklagede ikke varetaget klagers interesser. Det bestrides, at indklagede har ydet klager telefonisk rådgivning herom. Hvis klager havde fået denne rådgivning, ville klager ikke have handlet som sket, bl.a. ville klager ikke være fraflyttet ejerlejligheden, opsagt sit lån og overdraget nøglerne til indklagede.

J.nr. 2024-0168 UL

Indklagede overtog klagers nøgler til ejerlejligheden, før købesummen var blevet betalt af køber, og før der var underskrevet eller tinglyst skøde. Herved mistede klager rådigheden over ejerlejligheden, uden at betingelserne for nøgleoverdragelse var til stede. For klager er det uden betydning, om ejerlejligheden blev overdraget til indklagede eller køber, da konsekvensen var den samme.

Indklagede skrev i mail af 5. november 2024 til klager, at indklagede håbede, at der var vilje bag køber til at overføre købesummen og henviste til, at indklagede også havde et tilgodehavende i sagen. Dette indikerer, at indklagede også har haft egne økonomiske interesser i sagen, og det kan derfor ikke afvises, at de kan have påvirket rådgivningen af klager.

Ejerlejligheden blev markedsført som solgt både før og efter ophævelsen af handlen, selvom den reelt aldrig blev solgt. Det kan ikke udelukkes, at den fejlagtige markedsføring af ejerlejligheden som solgt har forringet klagers mulighed for at finde nye potentielle købere.

Da handlen ikke blev gennemført, og idet der var aftalt "solgt eller gratis", har indklagede ikke krav på vederlag. Hertil kommer at formidlingsaftalen blev opsagt på grund af indklagedes pligtforsømmelse. Aftalen var tillige udløbet efter 6 måneder uden indgåelse af forlængelse eller ny aftale.

Indklagede har ved sin handlemåde handlet groft uagtsomt over for klager og bevirket, at klager foretog væsentlige økonomiske valg, såsom at fraflytte ejerlejligheden, opsige forsikringer og indfri lån i forventning om, at handlen ville blive gennemført som forudsat. Disse dispositioner har påført klager et betydeligt tab, som indklagede skal erstatte.

Ejerlejligheden er blevet solgt til en anden køber for 2,475 mio. kr. Klagers samlede økonomiske tab kan herefter opgøres som følger:

- Udgifter og omkostninger vedrørende lån: 38.714,05 kr.
- Udgifter til ejerforening: 13.903,20 kr.
- Udgifter til el: 1.312 kr.
- Udgifter til flytning: 4.780 kr.
- Ejendomsværdiskat: 2.861,70 kr.
- Grundskyld: 1.013,76 kr.
- Vederlag til ny ejendomsmægler: 71.567,50 kr.
- Evt. vederlag til indklagede: 73.295 kr.
- Udgifter til advokatbistand og klagegebyr: ca. 20.000 kr. + moms
- Difference på 225.000 kr. mellem den oprindelige salgspris på 2.700.000 kr. og den faktisk opnåede salgspris på 2.475.000 kr.

J.nr. 2024-0168 UL

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik og handlet ansvarspådragende over for klager. Det afvises derfor, at klager har krav på erstatning og reduktion af indklagedes vederlag.

Handlen var fra købers side betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed og af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen.

I forbindelse med købers rådgivers godkendelse betingede denne, at overtagelsesdagen blev ændret fra den 7. oktober til den 1. november 2024, og det blev videre aftalt, at bankgarantien skulle erstattes af kontant deponering af restkøbesummen. Fristen for købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen blev efterfølgende aftalt udskudt fra den 18. september 2024 til den 24. september 2024.

Det ses derfor ikke korrekt, at klager tager udgangspunkt i den i købsaftalen anførte frist pr. 20 september 2024.

Indklagede rådgav klager om ændringen i købesummens erlæggelse ved to telefonsamtaler den 2. oktober 2024. Klager blev herved fuldt oplyst om risikoen ved at acceptere dette, herunder at klager i værste fald kunne risikere, at køber ikke betalte rettidigt. Klager blev ligeledes oplyst om, at udbetalingen på 80.000 kr. endnu ikke var modtaget fra køber. Dette understøttes af mail af 3. oktober 2024 fra klagers pengeinstitut, hvori der blev givet oplysning om deponeringskontoen i klagers pengeinstitut, hvortil køber skulle sørge for indbetaling.

Der fremkom endelig godkendelse fra købers rådgiver den 4. oktober 2024. Indklagede oplyste herefter rådgiveren om, at betaling af købesummen skulle ske til deponeringskontoen i klagers pengeinstitut.

Da købesummen ikke blev indbetalt, rykkede indklagede købers rådgiver den 7. og 21. oktober 2024. Indklagede rykkede også flere gange direkte over for køber.

Den 30. oktober 2024 talte indklagede med klager i telefonen om den videre proces, og her blev klagers muligheder drøftet. Klager oplyste i telefonsamtalen, at hun jo selv havde adgang til deponeringskontoen og derfor selv kunne se, om køber havde indbetalt købesummen. Klager udtalte videre, at det ville blive svært at få køber til at erstatte klagers udgifter ved et erstatningssalg, da køber boede i udlandet, og idet klager ikke havde råd til at køre en retssag mod køber. Klager udtrykte bekymring over situationen, idet klager allerede havde indfriet sit lån i ejerlejligheden, og idet

J.nr. 2024-0168 UL

det nok ikke ville være muligt at finde en anden køber, der ville købe til samme pris.

Klager havde selv erhvervet ejerlejligheden i 2023 for 2,275 mio. kr. og havde ikke foretaget forbedringer i sin ejertid. Klager ville derfor gøre meget for at opnå den med køber aftalte købspris på 2,7 mio. kr., herunder acceptere risikoen ved at ændre købesummens erlæggelse fra bankgaranti til deponering og acceptere flere fristudsættelser for købers deponering af købesummen.

Indklagede bad den 1. november 2024 køber og købers repræsentant om en status på sagen.

Klager valgte at give køber en ny betalingsfrist, således at betaling af købesummen skulle ske senest den 5. november 2024 kl. 12, hvilket køber desværre ikke overholdt.

Som det kan udledes af ovenstående handlingsforløb, er det ikke indklagede, der har påført klager et økonomisk tab.

Indklagede har været klagers repræsentant i handlen, og indklagede har alene varetaget klagers interesser. Indklagede har ikke haft økonomiske interesser hos køber eller egne interesser. Formuleringen i indklagedes mail af 5. november 2024 til klager betyder ikke, at indklagede havde et tilgodehavende hos køber eller ikke varetog klagers interesser. Det var blot en indikering af, at indklagede også selv havde et tilgodehavende i selve sagen.

At klager valgte at indfri sit lån og foretage andre økonomiske dispositioner, er klagers egen risiko. Dette er sket i samråd med klagers pengeinstitut, selvom både klager og pengeinstituttet var klar over, at der hverken var erlagt udbetaling eller indbetalt restkøbesum.

Klager afleverede nøglerne til indklagede, således at disse kunne blive overdraget til køber. Nøglerne til ejerlejligheden blev ikke overdraget til køber. Klager har derfor kunnet hente sine nøgler hos indklagede, hvis hun ønskede det. Klager afleverede i øvrigt nøglerne til indklagede, fordi klager ikke selv ønskede at deltage i overdragelsen af ejerlejligheden.

Det bestrides, at indklagede har begået fejl ved at annoncere ejerlejligheden som solgt, idet denne var solgt, og der forelå endelig godkendelse af handlen fra købers rådgiver. Det ville tværtimod have været vildledende markedsføring, såfremt ejerlejligheden fortsat skulle annonceres som værende til salg, idet ingen andre købere ville kunne underskrive en købsaftale, når der allerede forelå en bindende

J.nr. 2024-0168 UL

købsaftale.

Der blev i formidlingsaftalen aftalt "solgt eller gratis". Da indklagede har formidlet en bindende købsaftale, er ejerlejligheden solgt, og indklagede har derfor krav på vederlag for handlen. At køber efterfølgende misligholdt handlen, medfører ikke, at indklagede fortaber sit krav på vederlag.

Klager må rette sit krav på erstatning, herunder for ekstra mæglervederlag ved gensalg, mod køber.

I øvrigt bestrides klagers tabsopgørelse.

Nævnet udtaler:

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, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

Det følger af § 25 i samme lov, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det følger af samme lovs § 34:

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

Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke hører til indklagedes pligter at undersøge og sikre sig dokumentation for, at køber har økonomi til at erhverve ejendommen. Indklagede har derfor ikke tilsidesat sine pligter ved at undlade dette.

Nævnet bemærker videre, at det ikke kan bebrejdes indklagede, at køber misligholdt handlen, og at klager derfor var nødt til at hæve handlen som misligholdt af køber og finde en anden køber til ejendommen. Da købers misligholdelse af handlen ikke kan bebrejdes indklagede, har indklagede krav på vederlag for den formidlede handlen.

J.nr. 2024-0168 UL

I købsaftalen indgået den 12. september 2024 var det anført, at køber skulle deponere 80.000 kr. hos indklagede 6 hverdage efter, at begge parter havde underskrevet købsaftalen, og stille bankgaranti for restkøbesummen 10 hverdage efter begge parters underskrift. Handlen var fra købers side betinget af rådgivers og banks godkendelse af handlen.

Købers advokat anmodede flere gange om, at fristen for købers banks godkendelse blev udskudt, hvilket klager accepterede. Overtagelsesdagen blev tillige aftalt udskudt til den 1. november 2024.

Den 3. oktober 2024 skrev klagers bank til indklagede og oplyste, at klager havde meddelt, at det formentlig blev en kontant deponering i stedet for garanti for restkøbesummen, hvis alt faldt på plads. Banken havde derfor oprettet en deponeringskonto.

På den baggrund finder nævnet det godtgjort, at klager i hvert fald på dette tidspunkt var bekendt med, at der var problemer med købers økonomiske opfyldelse af handlen, og at der ikke var deponeret eller stillet bankgaranti for restkøbesummen. Klager havde videre accepteret at give køber længere frist til at opfylde betingelser i handlen, selvom klager også var bekendt med, at overtagelsesdagen 1. november 2024 nærmede sig.

Nævnet finder, at indklagede havde pligt til løbende at rådgive klager om dennes muligheder over for køber, efterhånden som det viste sig, at køber ikke overholdt fristerne for deponering og betaling af købesummen. Nævnet finder videre, at der er tale om en væsentlig rådgivning af klager, hvorfor denne bør ske skriftligt eller følges op skriftligt efter mundtlig rådgivning.

Indklagede har den 5. november 2024, efter at overtagelsesdagen var passeret, og køber stadig ikke havde betalt købesummen, skriftligt rådgivet klager om klagers muligheder. Nævnet finder, at rådgivningen skulle være sket tidligere i forløbet. Der er fremkommet modstridende oplysninger om, hvorvidt indklagede tidligere i forløbet mundtligt har vejledt klager. Da indklagede ikke kan dokumentere at have givet klager vejledning tidligere i forløbet, lægger nævnet til grund, at en sådan vejledning ikke har fundet sted før den 5. november 2024. Nævnet finder, at indklagede ved ikke at yde rådgivning tidligere har handlet ansvarspådragende over for klager.

Det fremgår af sagen, at klager opsigde sine lån i ejendommen og fraflyttede ejendommen, selvom både klager og klagers pengeinstitut var bekendt med, at køber ikke havde stillet garanti for eller deponeret købesummen.

J.nr. 2024-0168 UL

På den baggrund, finder nævnet, at spørgsmålet om, hvorvidt det er indklagede, der ved sin handlemåde har påført klager et tab, skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling, hvor der ikke kan afgives mundtlig parts- eller vidneforklaring. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om klager har krav på erstatning. 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.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af sit mangelfulde mæglerarbejde skal tåle en vederlagsreduktion på 25.000 kr., svarende til ca. 30 % af det krævede vederlag.

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:

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages til følge.

Kravet på erstatning afvises fra nævnsbehandling, men indklagede pålægges en vederlagsreduktion.

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