

J.nr. 2025-0096 UL/li

København, den 19. juni 2026

KENDELSE

Klager

mod

Næstved Mægleren ApS
Farimagsvej 10
4700 Næstved

Nævnet har modtaget klagen den 20. juni 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at køber 1 nåede at gøre sit køb ubetinget, før køber 2's købstilbud blev forelagt for køber 1, og om indklagede i givet fald har påført klager et tab og skal betale erstatning og fortabe sit vederlag.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom og indgik derfor den 23. maj 2024 en formidlingsaftale med indklagede.

Af formidlingsaftalen fremgik bl.a.:

4. Værdiansættelse, udbudspris og overtagelse

Værdiansættelse:

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 2.800.000 den 17.05.2024 til forventet salg inden for 6 måneder.

[...]

J.nr. 2025-0096 UL/li

Udbudspris:

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til en kontantpris kr. 2.995.000

[...]

5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse**Varighed**

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

[...]

6. Vederlag og betaling**6.1. Vederlag**

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
- Beregne salgsbudget/provenu.		
- Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
- Udarbejde udkast til købsaftale.		
- Eftersagsbehandling		
- Fremvisning af ejendommen samt kørsel		
- Vederlag i alt	44.600	55.750
- Rabat efter særlig aftale	-12.600	-15.750
I alt salær	32.000	40.000
Markedsføring		
- [...] - Hjemmeside		
- [...] - Boligsiden		
- [...] - Boliga		
- [...] - Instagram		
- [...] - Facebook		
- [...] - Køberkartotek		
- [...] - Til salg skilt		
- Markedsføring i alt	15.996	19.995
I alt markedsføring	15.996	19.995
Udlæg til tredjemand		
- Indhentning af grundejerforeningsbesvarelse ¹⁾	800	1.000
- Boligsiden - Fremhævet visning	210	263
- C&B - Dokumentpakke	451	564
- CPR Validering	38	48
- Digital signering	93	116
- Indhentning af lån (125kr pr. kvartal)	100	125
- E-nettet - dokumentpakke	539	674
- Elektronisk dokument håndtering	110	138
- Ejendomsdatarapport (inkl. fornyelse)	70	70
I alt udlæg til tredjemand	2.412	2.998
Vederlag i alt	50.408	62.993

[...]

J.nr. 2025-0096 UL/li

10. Individuelle vilkår

[...]

Bestilling af tilstandsrapport/elrapport/energimærke:

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elrapport og energimærke faktureres direkte fra leverandøren til sælger af ejendommen i.h.t. krav fra Erhvervs- & Byggestyrelsen, jf. pkt.7, 2.nd. afsnit.

Sælger er bekendt med, at tilstandsrapporten er gældende i 6 måneder. Såfremt tilstandsrapporten er bestilt hos Dansk Boligforsikring og så længe at ejendommen er til salg, er sælger berettiget til en gratis genbesigtigelse, dog senest 12 måneder efter tilstandsrapportens udløbsdato. Såfremt sælger ønsker at fravælge muligheden for gratis genbesigtigelse sparer sælger et beløb på kr. 2.000,- incl. moms i forhold til den anførte udgift under salgsbudgettets pkt. 2.2.

Det fremgår af sagen, at der blev udarbejdet tilstandsrapport den 20. juni 2024.

Ved købsaftale underskrevet af klager og køber 1 den 29. oktober 2024 solgte klager sin ejendom for 2,905 mio. kr. til overtagelse den 1. februar 2025. Af købsaftalen fremgik, at køber 1 fik udleveret tilstandsrapport af 20. juni 2024. Det fremgik videre 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, 5 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 eget salg (købsaftale nr. 1)

Nærværende handel er fra købers (køber1) side betinget af, at køber1 får solgt sin nuværende ejendom matr.nr. [...] senest 6 måneder fra dato. Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber1 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet. Hvis køber1 ikke får solgt sin ejendom inden for ovenstående frist bortfalder nærværende handel, uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom evt. deponerede midler frigives ubeskåret til køber1. Såfremt sælger har udleveret tilbud om ejerskifteforsikring, gøres køber1 opmærksom på, at dette tilbud evt. udløber, før nærværende handel er endelig, og før køber1 ved, om køber1 kommer til at erhverve ejendommen. Køber1 eller dennes rådgiver sørger selv for tegning af ejerskifteforsikringstilbud inden for ejerskifteforsikringstilbuddets gyldighedsperiode. Køber1 har til enhver tid ret til at frafalde nærværende betingelse.

Udbud af køber1's ejendom

Køber1 er forpligtet til:

- at arbejde loyalt og aktivt for salget af sin nuværende ejendom på de aftalte udbudsvilkår.
- at sætte ejendommen til salg via registreret ejendomsformidler.
- [indklagede] bekræfter at ejendommen er sat til salg.

J.nr. 2025-0096 UL/li

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.

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil denne betingelse om køber1's eget salg er frafaldet eller opfyldt, herunder ret til at ændre udbudsvilkår mv.

Hvis sælger modtager et skriftligt købstilbud (købstilbud2) tiltrådt af en anden køber (køber2), gælder flg.:

- Sælger har ret til at bede køber1 om at frafalde nærværende betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også er betinget af eget salg. Såfremt køber1 ikke frafalder betingelsen om eget salg, er køber1 forpligtet til at udtræde af handlen.
- Sælger har i forbindelse med ovenstående ret til at vælge, om køber1 skal tiltræde nærværende aftale eller et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 vedr. pris, overtagelsesdag og evt. særlige vilkår. Dette gælder dog ikke en evt. frist for køber2's rådgivers godkendelse af handlen i købstilbud2. Hvis køber1 tiltræder et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2, opnår køber1 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 overfor køber1 frem til det tidspunkt, hvor køber1 har givet skriftlig meddelelse til sælger/sælgers ejendomsmægler om, at køber1's ejendom er solgt, eller at køber1 frafalder denne betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at denne betingelse skal frafaldes, og hvilke vilkår køber1 skal acceptere, har køber1 5 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt betingelsen frafaldes og evt. salgstilbud accepteres. Er denne meddelelse ikke kommet frem inden for fristen, bortfalder handlen uden videre. Fristen i dette afsnit er gældende, selvom fristen nævnt i det øverste/indledende afsnit er kortere.
- Køber1 har ret til efter anmodning at modtage kopi af anonymiseret uddrag af købstilbud2, efter køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafaldes og evt. salgstilbud er accepteret.

[...]

Grundstørrelse:

Det er aftalt, at grunden udvides med 1.000 m2, som sælger tilkøber af nabo inden køber overtager ejendommen. Sælger afholder udgifter i forbindelse med grundudvidelsen, herunder landmåler og tinglysning. stykket bliver tillagt Det præcise skel afsættes af landmåleren langs med nuværende skel til nr. 1. Processen igangsættes når nærværende købsaftale er underskrevet.

Det fremgår af sagen, at indklagede arbejdede videre med salget af klagers ejendom for at finde en anden køber.

Det fremgår videre af sagen, at indklagede havde køber 1's ejendom til salg, og derfor også arbejdede på at sælge køber 1's ejendom.

Den 18. februar 2025 var der sms-korrespondance mellem indklagede og klager. Det fremgik heraf bl.a.:

J.nr. 2025-0096 UL/li

Husk at fortælle [klagers hustru], at dem med den betingede handel skal have muligheden i 5 hverdage for at matche de andres bud. Derfor kan vi fremskynde processen med dem hvis jeg har solgt deres. Pointen er at når vi får underskrevet en købsaftale med [køber 2] er I sikre på et salg. Uanset om det bliver dem eller dem med den betingede som ender med at købe. Og de skal matche det bedste bud

Jeg sender din besked videre til hende, så hun kan se den, men. Vi skal huske at [køber 1] de skal vel matche det andet bud, og det bliver så uden grund til. Huset. Det bliver et ekstra køb ud over.

Nemlig

Jeg har fået et tilbud på fuld pris på [klagers ejendom] uden at de skal have solgt først i dag, så nu kan vi spille alle ud mod hinanden. Jeg har aftalt med [køber 2], at vi snakker sammen i morgen - vi ringede forbi hinanden i dag og jeg vil ikke bare skrive til dem, så jeg risikere at skræmme dem væk.

I hører i morgen, når jeg har talt med dem.

God aften

[indklagede]

Vi er enige om, at vi ikke kan blive bundet af aftalen med [køber 1] til 2,9 med jord. At den er ugyldig den aftale, når Vi har et bud på fuld pris på huset uden jord.

For vi vil jo gerne have fuld pris. Nu når Vi har muligheden. Og uden jord så vi ikke skal til og bøvl med det.

Selvfølgelig skal I have fuld pris uden jord, men Aftalen er ikke ugyldig, men jeg har lavet den skrappeste mulige kontrakt, så de skal enten matche budet fra de andre eller sige nej tak. Vi skal bare holde tungen lige i munden nu så vi ikke jager alle væk.

Godt 😊 vi glæder os til at få en aftal hjem i morgen 😊👍

Det fremgår af sagen, at der blev udarbejdet ny tilstandsrapport den 26. februar 2025.

Ved købsaftale underskrevet af klager og køber 2 den 27. februar 2025 solgte klager

J.nr. 2025-0096 UL/li

sin ejendom for 3,022 mio. kr. til overtagelse den 1. juni 2025. Af aftalen fremgik, at køber 2 havde fået udleveret tilstandsrapport af 26. februar 2025.

Af købsaftalen fremgik videre 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, 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.

Betinget af køber1's eget salg (købsaftale nr. 2):

Sælger har forud for indgåelse af denne købsaftale (købsaftale2) indgået en anden købsaftale (købsaftale1) vedrørende denne ejendom. Købsaftale1 er betinget af, at den anden køber (køber1) får solgt sin ejendom.

Købsaftale2 er derfor fra sælgers side betinget af, at købsaftale1 bortfalder.

Sælgers ejendomsmægler orienterer køber1 om indgåelsen af denne købsaftale når nærværende handel er fri for øvrige betingelser og købers fortrydelsesret er udløbet. Køber 1 har hefter max 5 hverdage til at svare, hvorvidt Køber1 kan frafalde betingelsen om eget salg.

Sælgers ejendomsmægler orienterer køber2 om, hvorvidt Køber1 frafalder betingelsen, eller om handlen må bortfalde hurtigst muligt og senest 8 hverdage efter nærværende handel er fri for alle øvrige betingelser og fortrydelsesretten er udløbet. Har køber2 undtagelsesvist ikke modtaget meddelelse fra sælger/sælgers ejendomsmægler inden for denne frist, anses handlen for bortfaldet.

Hvis handlen bortfalder, frigives evt. deponerede beløb ubeskåret til køber2, ligesom parterne i øvrigt ikke er hinanden noget beløb skyldigt.

Køber 2 havde fået udleveret bilag benævnt "Oplysning – om fortrydelsesret". Heraf fremgik bl.a.:

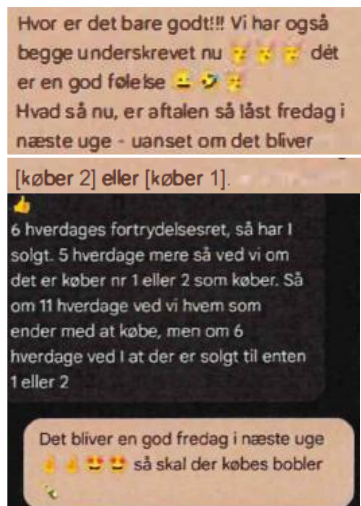
1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Samme dag var der igen sms-korrespondance mellem indklagede og klager. Heraf fremgik bl.a.:

Hej begge
Så har køberne underskrevet - så åbn
mailen og find MitId frem 📧

J.nr. 2025-0096 UL/li



Den 3. marts 2025 kl. 9.58 skrev indklagede til køber 2 bl.a.:

Sælger har underskrevet købsaftalen på ovennævnte ejendom.

[...]

Jeres fortrydelsesret er trådt i kraft og udløber d. 07.03.2025.

[...]

Vi gør opmærksom på, at handlen endnu ikke er endelig, da vi afventer evt. bemærkninger til handlen inden udløb af nedenstående indsigelsesfrister:

- Jeres pengeinstitut d. 07.03.2025

Samme dag kl. 10.02 skrev indklagede til køber 2's pengeinstitut bl.a.:

Købsaftalen i signeret stand samt handlens dokumenter i henhold til købsaftalens afsnit 14, er sendt via e-bolighandel.

Købernes fortrydelsesret er trådt i kraft og udløber d. 07.03.2025.

[...]

Vi gør venligst opmærksom på jeres frist for indsigelser d. 07.03.2025, i henhold til købsaftalens afsnit 11. Vi beder jer sende eventuelle bemærkninger til købsaftalen skriftligt.

Senere samme dag kl. 10.09 skrev indklagede til klager bl.a.:

J.nr. 2025-0096 UL/li

Købsaftalen er underskrevet, og vi har derfor fremsendt den til de relevante parter i handlen.

Til orientering kan vi oplyse, at købernes fortrydelsesret er trådt i kraft og udløber d. 07.03.2025.

Handlen er endnu ikke endelig, idet vi afventer evt. bemærkninger til handlen inden udløb af nedenstående indsigelsesfrister:

Købernes pengeinstitut d. 07.03.2025

Indklagede skrev vedrørende salget af køber 1's ejendom den 3. marts 2025 kl. 22.15 til køber B's rådgiver med c.c. til bl.a. køber 1.

[Køber A, der ønskede at købe køber 1's egen ejendom] har nu skriftligt bekræftet, at de

ikke har fået solgt og derfor udtræder af handlen. [Køber B's bank] bedes derfor stille

bankgarantien i.h.t købsaftalens pkt. 13.3.

Efter det oplyste tog indklagede telefonisk kontakt til klager med oplysning om, at et salg af klagers ejendom til køber 2 ikke blev gennemført, men at ejendommen blev solgt til køber 1.

Den 4. marts 2025 skrev køber 2 til indklagede bl.a.:

Vi har lige et par spørgsmål;

Så vidt vi forstår, har dem med den betingede købsaftale forkøbsret.. korrekt? Men betyder det, at sælger SKAL sælge til dem, hvis de ønsker det? Og hvilke parametre skal de matche?

Får vi besked så snart, du ved, hvorvidt de ønsker at købe eller ikke? Det er en ret stressende proces dette her, så nyheder vil være kærkomne:-)

Indklagede svarede samme dag bl.a.:

Det er helt korrekt forstået. Køber1 skal have tilbudt at købe på samme vilkår som Jer.

Når Jeres bankforbehold og fortrydelsesret er udløbet den 07.03.2025 (hhv. kl. 16.00 og 24.00) beder jeg Køber1 den 08.03.2025 svare skriftligt inden for 5 hverdage om de udtræder af handlen eller kan matche Jeres tilbud.

Så snart jeg har fået svar fra dem, kontakter jeg Jer.

Den 5. marts 2025 godkendte køber 2's pengeinstitut handlen for så vidt angik det økonomiske indhold.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, blev handlen med køber 1 endelig, idet

J.nr. 2025-0096 UL/li

køber 1 fik solgt sin ejendom og ikke havde fået forelagt køber 2's købstilbud inden.

Den 12. marts 2025 skrev klagers advokat til køber 1 bl.a.:

Jeg skriver til dig på vegne af [klager].

Som [indklagede] har nævnt for jer, har vi på sælgersiden visse udfordringer i forhold til salget af ejendommen.

Dem prøver vi efter bedste evne at få løst.

Udfordringerne består - kort beskrevet - i, at sælger har indgået en ubetinget købsaftale med en anden køber den 27. februar 2025, til en højere pris end indeholdt i jeres betingede købsaftale med sælger (DKK 2.905.000), og uden en aftale om ekstra jord (1.000 m²).

Prisen i den ubetingede købsaftale er aftalt til DKK 3.022.000.

Indgåelsen af den ubetingede købsaftale er i overensstemmelse med den købsaftale, som I indgik med sælger den 25. oktober 2024, idet sælger ifølge denne kunne "fortsætte sine salgsbestræbelser".

Indgåelsen af købsaftalen den 27. februar 2025 er sket tidsmæssigt før, at I efter min forståelse meddelte endelig handel over for mægler, den 2. marts 2025, men måske uden, at I er orienteret herom før efter den 2. marts 2025.

Var I blevet orienteret herom inden jeres handel var endelig, ville det være i form af en anmodning en "matchning" af vilkårene for den ubetingede handel (pris, areal), som nævnt i reguleringen indeholdt i jeres købsaftale med sælger (det kan sælger vælge).

Vi er fortsat i færd med en afklaring af de faktiske forhold.

Og sælger vil bestemt fortsat gerne sælge ejendommen.

I lyset af ovennævnte, tillad mig et spørgsmål:

Kan I se jer selv hæve købesummen indeholdt i den betingede købsaftale, hvorefter I betaler en højere købesum end DKK 2.905.000, måske dog fortsat under forudsætning af modtagelsen af den ekstra jord (1.000 m²)?

Det kunne måske medvirke til en løsning af de nævnte udfordringer.

Jeg er opmærksom på, at I over for [indklagede] har efterspurgt en tilbagemelding, senest i dag. Det er i lyset heraf, at I skal se min mail.

Den 13. marts 2025 kl. 8.40 svarede køber 1's advokat bl.a.:

J.nr. 2025-0096 UL/li

[Køber 1] har bedt mig kontakte dig i anledning af den mail du har sendt til mine klienter i går, vedr. ejendommen [...].

Medmindre der er forhold som jeg ikke er bekendt med eller oplyst om, må jeg forstå mailen fra dig sådan, at dine klienter ikke mener at have solgt deres ejendom [...] til mine klienter. Dette forstår jeg ganske enkelt ikke.

Jeg har modtaget en underskrevet købsaftale på ejendommen [...], underskrevet af alle [...] parter d. 29. oktober 2024. Af købsaftalens pkt. 11 kan jeg konstatere, at købet er betinget af mine klienters salg af deres egen ejendom [...]. Denne betingelse blev af [indklagede] frafaldet d. 2. marts 2025 – samme mægler som forestår både salget af [køber 1's ejendom og klagers ejendom], som jeg er oplyst.

I pkt. 11 i købsaftalen fremgår det, at [klager] er berettiget til at fortsætte salget så længe handlen fra mine klienters side er betinget, men at der skal gives besked til køberne hvis der opnås et købstilbud nr. 2.

Jeg forstår på din mail, at der er indgået en købsaftale nr. 2 d. 27. februar 2025 til en højere pris, men som du også skriver, er der ikke – som foreskrevet i købsaftalens pkt. 11 – givet besked med aftalt varsel på 5 hverdage til mine klienter, hvorfor de var ganske uvidende om salg nr. 2 indtil efter at handlen blev endelig d. 2. marts 2025.

Der bliver derfor ikke tale om at hæve prisen så det matcher købstilbud nr. 2, idet det fastholdes, at der er indgået en endelig aftale om salget af [klagers ejendom] til mine klienter.

Du bedes i øvrigt uddybe hvad du mener med denne sætning: "Vi er fortsat i færd med en afklaring af de faktiske forhold."

Der er for mig at se ikke så meget at afklare – dine klienter er bundet af købsaftalen til mine klienter, hvorfor handlen fastholdes til den aftalte pris og aftalte tid. Medmindre der som nævnt ovenfor, er forhold jeg ikke er gjort bekendt med.

Mine klienters retsstilling forbeholdes i videst muligt omfang.

Samme dag kl. 9.58 svarede klagers advokat køber 1's advokat bl.a.:

Et forsøg på afklaringen af de faktiske omstændigheder i forhold til, hvad der er sagt og gjort, ikke mindst i forhold til mægler, som både har bistået sælger med sælgers handel og din klient med din klients salg af sit hus synes jeg egentligt er ganske naturligt.

Som nævnt i min mail ønsker sælger fortsat at sælge sin ejendom. Jeg mener ikke, min mail kan læses anderledes.

Jeg bekræfter hermed, efter aftale med sælger, at din klient kan erhverve ejendommen inden for de rammer, som er aftalt i købsaftalen af 24. oktober 2024, uden forhøjelse af købesummen.

Samme dag kl. 10.12 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0096 UL/li

Dermed er en mindelig løsning med Køber 1 forsøgt, også i lyset af sælgers tabsbegrænsningspligt.

Du må gerne sikre, at købsaftalen med Køber 1 nu gennemføres inden for de med Køber 1 aftalte rammer.

Dernæst, du må gerne orientere Køber 2 om, at de ikke kan erhverve ejendommen, da ejendommen erhverves af Køber 1. Dermed falder købsaftalen med dem bort.

Som du ved udestår herefter en afklaring mellem sælger og dig.

Det må forventes, at sælger rejser et erstatningskrav over for dig på DKK 220.000, svarende til prisdifferencen mellem købsaftalen og værdien af jorden.

Samme dag kl. 10.52 svarede indklagede bl.a.:

Tak for forsøget på at finde en mindelig løsning, som jeg jo beredvilligt stillede mig til rådighed for.

Tak for orienteringen og for, at jeg nu kan komme videre med sagen.

Jeg er ikke enig for det første i, at der overhovedet er juridisk grundlag for et erstatningskrav og for det andet i hvilket beløb som er forskellen på Købsaftale 1 og 2.

Jeg sender nu sagen til [Dansk Ejendomsmæglerforening], som varetager sagsbehandlingen ved

erstatningskrav.

Den 14. marts 2025 skrev køber 2 til indklagede bl.a.:

Det er nu 5. hverdag efter vores fortrydelsesret udløb og dagen, hvor køber 1's frist udløber. Vi tænker, at du godt kender udfaldet, og vi kunne rigtig godt tænke os at vide, om vi er købt eller solgt, da vi begge er ved at udvikle voldsomt blødende mavesår efter 2 uger i fuldstændig uvished. Det ville være rigtig rart at kunne gå ind i weekenden og vide, om vi skal tage til fremvisninger eller ej. Giv os et hint :-)

Samme dag bad indklagede køber 2 om at ringe til ham.

Den 31. marts 2025 underskrev klager og køber 1 et tillæg til købsaftale, hvorved det blev aftalt, at overtagelsesdagen blev fastsat til 1. maj 2025.

Klager har fremlagt faktura af 1. maj 2025 fra landinspektør, der har krævet betaling af 22.000 kr. for arealoverførsel af 1.000 m² grund fra naboen.

Klager har videre fremlagt kontoudskrift fra sin bank, hvoraf fremgår, at klager har betalt 49.000 kr., som ifølge klager er betaling for de 1.000 m² grund.

Endelig har klager fremlagt faktura af 4. juni 2025 fra sin advokat, der har krævet betaling af 49.500 kr. for sit arbejde for klager. Af fakturaen fremgår, at beløbet dækker:

J.nr. 2025-0096 UL/li

Bistand udført fra 7. marts 2025 til 3. juni 2025. Bistanden har i nævnte periode blandt andet bestået af følgende: Indledende drøftelser med jer omkring salget af [klagers ejendom], gennemgang og vurdering af indgåede købsaftaler, drøftelser med mægler om handlerne, herunder handlernes afvikling, korrespondance med købers advokat om den betingede handel (køber 1), vurdering af mæglers rolle i forbindelse med handlerne, drøftelser af en mindelig løsning med mægler, udarbejdelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling samt drøftelser med jer omkring ovennævnte.

Ved faktura af 31. juli 2025 krævede indklagede betaling for salget:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1	36.000,00	9.000,00	45.000,00
Se bilag			
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2	15.996,00	3.999,00	19.995,00
Se bilag			
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3	1.612,40	385,60	1.998,00
Se bilag			
	53.608,40	13.384,60	66.993,00

Modtaget udbetaling: kr. 62.993,00
 - Saldo i henhold til ovenstående: kr. 66.993,00

Saldo os til gode:	kr. 4.000,00
---------------------------	---------------------

Indklagede har oplyst, at fakturaen er betalt.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har undladt at varetage klagers interesser i forbindelse med flere købsaftaler på klagers ejendom, og indklagede har dermed påført klager et tab på 237.500 kr. Beløbet dækker 117.000 kr. i tabt købesum, 71.000 kr. til køb af 1.000 m² grund og matrikulær overførsel, og 49.500 kr. til advokat, og disse beløb skal indklagede erstatte.

Indklagede skal endvidere fortabe sit vederlag i alt 65.000 kr. på grund af sin pligtforsømmelse.

Købsaftalen med køber 1 blev underskrevet den 29. oktober 2024. Købsaftalen med køber 2 blev underskrevet den 27. februar 2025. Sms-korrespondance mellem

J.nr. 2025-0096 UL/li

indklagede og klager viser, at indklagede bekræftede over for klager, at køber 1 enten skulle matche køber 2's købstilbud eller give afkald på handlen. Denne rådgivning var imidlertid ikke korrekt, og denne fejlagtige rådgivning er i sig selv ansvarspådragende for indklagede.

Køber 1 meddelte den 2. marts 2025, at køber 1 havde solgt sin egen ejendom, hvorfor handlen ved købsaftale 1 blev endelig.

Indklagede havde ikke inden den 2. marts 2025 orienteret køber 1 om, at der var indgået en købsaftale med køber 2, og om, at køber 1 skulle matche køber 2's købstilbud. Indklagede burde have forelagt køber 2's købstilbud for køber 1 straks efter, at købsaftale 2 var blevet underskrevet den 27. februar 2025. Indklagede orienterede så vidt klager ved først den 4. marts 2025 køber 1 om, at der var indgået en købsaftale 2.

Indklagede har alene efterlevet købsaftale 2's bestemmelser, men ikke vilkårene i købsaftale 1.

Indklagede havde køber 1's egen ejendom til salg, og indklagede havde derfor kendskab til salgsprocesserne, ikke mindst status herfor, kombineret med købsaftalernes ordlyd. Dette er en skærpende omstændighed.

Indklagede traf flere valg vedrørende håndtering af købstilbuddene uden aftale eller koordinering med klager.

Indklagede vidste, at klager ønskede at sælge sin ejendom til den højeste pris uden at skulle sørge for tilkøb af ekstra grundareal. Indklagede skulle alene varetage klagers interesser, ikke køber 1's interesser.

Indklagede meddelte den 19. februar 2025 klager, at køber 2 havde tilbudt en købspris, der var højere end køber 1's pris. Klager accepterede straks dette købstilbud, men indklagede oplyste, at der var en udfordring. Tilstandsrapporten var udløbet, og indklagede anbefalede klager at få udarbejdet en ny, inden der blev underskrevet en købsaftale med køber 2. Den bygningssagkyndige, der skulle forny tilstandsrapporten, havde først en ledig tid den 25. februar 2025.

Så vidt klager ved, underskrev køber 1 en købsaftale vedrørende salg af sin egen ejendom den 27. februar 2025. Dette blev klager dog ikke oplyst om af indklagede.

Køber 1's advokat har ved mail af 13. marts 2025 til klagers advokat oplyst, at købers 1's køb af klagers ejendom blev endeligt den 2. marts 2025. Klager forstår

J.nr. 2025-0096 UL/li

derfor ikke, hvorfor indklagede henviser til, at køber 1's betingelser om eget salg først blev frafaldet den 3. marts 2025.

Indklagede har henvist til, at køber 2 havde et forbehold for deres banks godkendelse af handlen. Køber 2's bank godkendte handlen den 5. marts 2025. Køber 2 var i øvrigt positivt kreditvurderet til erhvervelsen, hvorfor bankforbeholdet ikke var relevant.

Korrespondance mellem indklagede og køber 2 viser, at køber 2 ikke ønskede at benytte sin fortrydelsesret.

Den 7. marts 2025 udløb køber 2's fortrydelsesret, og denne dag skulle købsaftale 2 således blive gældende. Indklagede ringede imidlertid til klager om formiddagen og oplyste, at klager var bundet til at sælge til køber 1 på vilkårene i købsaftale 1. Det gik op for klagerne, at indklagede ikke havde informeret køber 1 om, at der var indgået en købsaftale med køber 2. Indklagede benægtede at have lovet klager, at klager ikke kunne blive bundet af købsaftale 1, og benægtede at have begået fejl i forløbet. Herefter gik klagerne til advokat.

Samme dag blev klager kontaktet af deres pengeinstitut, der ønskede tillykke med salget til køber 2, hvilket klager måtte afkræfte. Pengeinstituttet har efterfølgende oplyst, at det var meget svært at få besked fra indklagede om, hvem der havde købt klagers ejendom.

Det bemærkes, at klager kunne erhverve sin nye bolig, selvom ejendommen ikke var blevet solgt endnu. Derfor købte klager sin nye bolig uden forbehold for salg af klagers ejendom.

Formidlingsaftalen mellem klager og indklagede blev indgået den 23. maj 2024. Varigheden var 6 måneder, hvorfor denne udløb den 23. november 2024. Aftalen er ikke blevet forlænget, og indklagede har ikke gjort klager opmærksom på udløbet. Købsaftale 2 blev således indgået efter udløbet af formidlingsaftalen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have udvist pligtforsømmelse og at skulle betale erstatning til klager.

I løbet af efteråret 2024 udviste køber 1 interesse for klagers ejendom. Køber 1 skulle først afhænde sin egen bolig, hvorfor der den 29. oktober 2024 blev indgået en betinget købsaftale, hvor fristen for salg af egen bolig blev fastsat til seks

J.nr. 2025-0096 UL/li

måneder – altså frem til 29. april 2025. Forhandlingerne var vanskelige, og for at nå til enighed blev det aftalt, at grunden skulle udvides med 1.000 m², som klager skulle tilkøbe fra naboen, der var klagers forældre, forud for overtagelsen.

Det fremgik af købsaftale 1:

"Betinget af købers eget salg (købsaftale nr. 1)

Nærværende handel er fra købers (køber 1) side betinget af, at køber 1 får solgt sin nuværende ejendom matr.nr. [...] senest 6 måneder fra dato. Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber 1 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet".

og

"Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 overfor køber1 frem til det tidspunkt, hvor køber1 har givet skriftlig meddelelse til sælger/sælgers ejendomsmægler om, at køber 1's ejendom er solgt, eller at køber1 frafalder denne betingelse".

Inden klager underskrev købsaftale 1 den 29. oktober 2024, drøftede indklagede formuleringen af den betingede købsaftale, betydningen heraf og processen, hvis der kom et købstilbud nr. 2, meget grundigt med både klager og klagers ægtefælle. Disse drøftelser foregik i sagens natur mundtligt.

Klager købte ved købsaftale af 7. november 2024 ny bolig uden forbehold for eget salg.

I februar 2025 viste køber 2 interesse for klagers ejendom. I perioden op til underskrivelse af købsaftalen med køber 2 var der en del kontakt mellem parterne, herunder via sms. Indklagede gjorde i den forbindelse klager opmærksom på, at køber 1 skulle gives mulighed for at matche et eventuelt nyt købstilbud, – konkret med en frist på fem hverdage.

Klager var i en periode af den opfattelse, at købsaftale 1 automatisk ville bortfalde, hvis der blev indgået en ny aftale med køber 2. Denne misforståelse blev dog adresseret og korrigeret af indklagede.

Tilstandsrapporten vedrørende klagers ejendom var udløbet den 20. december 2024. Da køber 2 viste interesse for ejendommen, blev det den 19. februar 2025 aftalt med klager, at indgåelse af købsaftale 2 skulle afvente udarbejdelse af ny tilstandsrapport. Indklagede bestilte samme dag en gratis genbesigtigelse af ejendommen med henblik på ny rapport. Klager aftalte selv tidspunkt for besigtigelsen til den 25. februar 2025. Indklagede modtog rapporten fra den bygningssagkyndige den 26. februar 2025 og sendte købsaftalen til signering den 27. februar 2025. Samme dag sendte indklagede en sms til klager om, at købsaftale 2 nu var sendt til underskrift hos køber 2.

J.nr. 2025-0096 UL/li

Af købsaftale 2 fremgik:

"Betinget af køber1's eget salg (købsaftale nr. 2):

Sælger har forud for indgåelse af denne købsaftale (købsaftale 2) indgået en anden købsaftale (købsaftale 1) vedrørende denne ejendom. Købsaftale1 er betinget af, at den anden køber (køber 1) får solgt sin ejendom. Købsaftale 2 er derfor fra sælgers side betinget af, at købsaftale1 bortfalder. Sælgers ejendomsmægler orienterer køber 1 om indgåelsen af denne købsaftale når nærværende handel er fri for øvrige betingelser og købers fortrydelsesret er udløbet. Køber 1 har herefter max 5 hverdage til at svare, hvorvidt Køber 1 kan frafalde betingelsen om eget salg".

Det er derfor ikke i overensstemmelse med den af klager indgåede købsaftale, når klager efterfølgende påstår, at indklagede burde have orienteret køber 1 om købsaftale 2 på et tidligere tidspunkt end det i købsaftalen aftalte. Det er ligeledes i direkte modstrid med de indgåede aftaler, når klager påstår, at indklagede af egen drift burde have orienteret køber 1 allerede ved køber 2's underskrift af købsaftalen. Den beslutning kunne indklagede ikke selvstændigt træffe, da det ville være i direkte modstrid med den i købsaftalerne aftalte procedure. Klager har da heller ikke fremlagt dokumentation for, at klager har bedt indklagede om at afvige den i købsaftale 2 aftalte proces for, hvornår køber 1 skulle orienteres og dermed løbe en risiko for, at køber 1 trak sig, mens køber 2 stadig havde både bankforbehold og fortrydelsesret.

Ejendommen havde været til salg siden juni 2024, og der havde, indtil køber 2 afgav købstilbud, kun været køber 1, som reelt var interesseret i at købe klagers ejendom. Klager var derfor meget interesseret i, at en handel blev gennemført og ville gerne lukke handlen hurtigt. Den reelle begrundelse fra klager var, at klager set i lyset af liggetiden ville være sikker på en endelig handel, da klager og klagers ægtefælle den 7. november 2024 havde underskrevet købsaftale på en ny ejendom uden forbehold for eget salg og med overtagelse den 15. februar 2025. Det var en ejendom til 2,5 mio. kr., som klager havde store ombygningsplaner for. Indklagede var køberrådgiver for klager ved dette køb.

Uanset at klager kunne købe ubetinget af eget salg var der trods alt en økonomisk belastning ved både at eje begge ejendomme i længere tid og samtidig gennemføre en større ombygning af klager ny erhvervede ejendom.

Indklagede har efterlevet ordlyden i de af klager signerede købsaftaler 1 og 2.

Køber 2's bankforbehold løb til den 7. marts 2025, kl. 16.00, og køber 2's bank sagsbehandlede forbeholdet og svarede herpå den 5. marts 2025.

Klagers påstand om, at bankforbeholdet ikke var relevant, er derfor ikke korrekt.

J.nr. 2025-0096 UL/li

Dette understreges af, at køber 2 havde oplyst til indklagede, at køber 2 på grund af købsaftale 1 havde forsøgt at få bankens forhåndsgodkendelse til at indgå købsaftalen uden forbehold, men fået afslag herpå. Bankforbeholdet var derfor særdeles relevant.

Køber 1 havde frafaldet betingelsen om eget salg den 3. marts 2025, kl. 22.15, idet handlen på køber 1's eget salg blev endeligt, og dermed blev handlen på klagers ejendom også endelig,

Klagers bemærkninger om, at køber 2's banks godkendelse af handlen var et udtryk for, at køber 2 ikke ville benytte sin fortrydelsesret, er direkte i strid med den lovgivne fortrydelsesret, som i sagens natur ikke kan omgås. En bankgodkendelse kan ikke ses som et udtryk for, at køber 2 ikke kan gøre sin fortrydelsesret gældende.

Formålet med fortrydelsesretten er netop, at en forbruger kan komme ud af en handel, hvis der opstår noget uventet - hvilket især kan være relevant, hvis alle øvrige forbehold er opfyldt. Dermed kunne handlen med køber 2 på ingen måde blive endelig før efter den 7. marts 2025, kl. 24.00, hvor køber 2's fortrydelsesret udløb.

Både køber 2's bankforbehold og fortrydelsesret var ikke afklaret endnu, da køber 1 gjorde sit køb endeligt, og efter at køber 1 havde meddelt, at forbeholdet om salg af egen ejendom blev frafaldet, kunne klager ikke længere fremlægge køber 2's købstilbud for køber 1.

Ifølge klausulen i købsaftale 1 skulle køber 1 først orienteres om det nye købstilbud, når alle betingelser i købsaftale 2 var opfyldt, og når fortrydelsesretten var udløbet. Sms-korrespondancen dokumenterer, at klager var fuldt ud oplyst om konsekvenserne af dette. Bl.a. fremgår det af en sms-besked af 27. februar 2025 fra klagerne til indklagede.: *"Hvad så nu, er aftalen så låst fredag i næste uge – uanset om det bliver [køber 2] eller [køber 1]?"* Dette bekræfter, at klager var klar over, at man ikke kunne orientere/aktivere køber 1, førend købsaftale 2 var afklaret.

Mulighed for at forelægge købsaftale 2 for køber 2 udløb den 3. marts 2025, hvor køber 1's egen ejendom var blevet solgt.

Indklagede og klager havde flere drøftelser om, hvornår køber 1 skulle aktiveres. På baggrund af, at ejendommen havde været til salg i 8 måneder, da køber 2 afgav sit købstilbud, at klager allerede havde købt en anden bolig og ikke ønskede at stå med to ejendomme, og at klager var tilfreds med, at køber 1's pris lå højere end indklagedes vurdering, ønskede klager at vente med at orientere køber 1. Der var på

J.nr. 2025-0096 UL/li

dette tidspunkt heller ingen andre interesserede købere, hvilket indgik i klagers overvejelser. Det bestrides derfor, at det var indklagede, der af egen drift besluttede at vente med at aktivere køber 1.

Indklagede har handlet i overensstemmelse med vilkårene i købsaftalen. Det bestrides derfor, at indklagede burde have forelagt køber 2's købstilbud for køber 1 på et tidligere tidspunkt end aftalt i købsaftalen.

Den 2. marts 2025 meddelte køber 1, at hans egen bolig var solgt, og dermed blev købsaftale 1 endelig.

Klagers påstand om, at køber 2's betingelse om sin banks godkendelse af handlen ikke var relevant, er ikke korrekt. Bankforbeholdet løb til den 7. marts 2025 kl. 16.00. Købers 2's bank sagsbehandlede forbeholdet og afgav svar herpå den 5. marts 2025. Køber 2 har oplyst til indklagede, at køber 2 på grund af, at der var en købsaftale indgået med køber 1, havde forsøgt at få en forhåndsgodkendelse til køb af deres bank, således at køber 2 kunne underskrive et købstilbud uden forbehold. Banken havde imidlertid afslået denne anmodning.

Indklagede har ved sin handlemåde ikke handlet ansvarspådragende over for klager. Der er derfor alene tale om skuffede forventninger.

Med hensyn til tabsopgørelsen må også denne afvises. For det første kan det diskuteres, om der overhovedet er lidt et tab, da det aldrig blev afklaret, om køber 1 kunne eller ville matche den højere pris, eller om køber 2 i sidste ende ville fastholde sit køb – da bankgodkendelsen ikke var afklaret endnu, og idet fortrydelsesfristen endnu ikke var udløbet. Udgifter til advokatbistand i sagen kan endvidere ikke indgå i en 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 lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Det følger af § 34 i samme lov, at hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder.

Det følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. §§ 7 og 8, at når der er indgået en aftale om køb, kan køber træde tilbage fra aftalen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Af købsaftale 1 underskrevet af klager og køber 1 den 29. oktober 2024 fremgår, at køber 1 fik forkøbsret til ejendommen. Forkøbsretten gjaldt efter aftalen i 6 måneder, det vil sige til den 29. april 2025. Det fremgår videre, at klager havde ret til at fortsætte salgsarbejdet, indtil betingelsen om køber 1's eget salg var frafaldet eller opfyldt. Hvis der fremkom et købstilbud fra en anden køber inden fristen, havde klager ret til at bede køber 1 frafalde betingelsen om eget salg og til at vælge, om køber 1 skulle tiltræde købsaftale 1 ubetinget eller købsaftalevilkårene i købstilbud 2. I sidstnævnte tilfælde ville køber 1 opnå en ny fortrydelsesret på 6 hverdage.

Købsaftale med køber 2 blev underskrevet af køber 2 og klager den 27. februar 2025, og det fremgår af sagen, at klager ønskede at sælge på de vilkår, der fremgik af køber 2's købstilbud, idet prisen var højere, og idet køber 2 ikke havde krav om, at klager skulle tilkøbe ekstra grundareal på 1.000 m². Købsaftale 2 var fra køber 2's side alene betinget af køber 2's pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen. Køber 2 havde endvidere en fortrydelsesret på 6 hverdage.

Nævnet bemærker, at fortrydelsesretten er lovbestemt og ikke kan fraviges ved aftale.

Købsaftale 2 var fra klagers side betinget af, at købsaftale 1 bortfaldt. Det fremgik videre, at indklagede skulle orientere køber 1 om indgåelsen af købsaftale 2, når handlen i købsaftale 2 var fri for øvrige betingelser, og køber 2's fortrydelsesret var udløbet. Køber 1 havde herefter max. 5 hverdage til at svare.

Klager, der havde underskrevet begge købsaftaler, var dermed via købsaftalernes bestemmelser bekendt med vilkårene for køber 1's forkøbsret og om forelæggelse af køber 2's købstilbud for køber 1.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det mellem klager og indklagede blev aftalt, at

J.nr. 2025-0096 UL/li

købsaftale 2 skulle forelægges for køber 1, selvom køber 2 stadig havde både bankforbehold og fortrydelsesret, der ikke var udløbet.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, fik køber 1 solgt sin egen ejendom endeligt den 3. marts 2025. Dermed blev købsaftale 1 endelig efter sit indhold. På dette tidspunkt var fristen for køber 2's betingelse og fortrydelsesret ikke udløbet.

Nævnet finder herefter ikke, at indklagede burde have forelagt købsaftale 2 for køber 1 forud for den 3. marts 2025. Der kan derfor ikke bebrejdes indklagede noget i forbindelse med, at køber 1 ikke fik forelagt køber 2's købstilbud inden dette tidspunkt.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ikke har ydet tilstrækkelig rådgivning af klager eller ikke har varetager klagers interesser i forløbet. Nævnet finder, at indklagedes rådgivning om at afvente afklaring og udløb af køber 2's forbehold og fortrydelsesret, før købsaftale 2 blev forelagt for køber 1, er en varetagelse af klagers interesser.

Nævnet bemærker hertil, at hvis købsaftale 2 var blevet forelagt for køber 1 før den 3. marts 2025 med oplysning om, at køber 1 skulle matche køber 2's købstilbud, og køber 2's bank ikke kunne godkende handlen, eller køber 2 benyttede sin fortrydelsesret, og køber 1 samtidig også benyttede sin nye fortrydelsesret, ville klager stå uden købere til sin ejendom.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager. Nævnet kan heller ikke pålægge indklagede at fortabe sit vederlag.

Det følger af § 31 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen."

Det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at hvis der aftales forlængelse på uændrede vilkår, gælder der ingen formkrav til forlængelsen.

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at klager stiltiende havde accepteret, at indklagede fortsat skulle forsøge at sælge ejendommen ved at finde en køber 2, også selvom formidlingsaftalen var udløbet efter 6 måneder. Nævnet finder derfor ikke grundlag for kritik af indklagede i den forbindelse.

J.nr. 2025-0096 UL/li

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