

J.nr. 2025-0126 UL/LI

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klager

mod

Lokalbolig Hellerup ApS
Strandvejen 130
2900 Hellerup

Nævnet har modtaget klagen den 29. juli 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har pligt til at oplyse navn og adresse på køber 2 til klager. Klagen angår videre spørgsmålet, om indklagedes undladelse af at oplyse klager herom, dokumenterer, at køber 2's købsaftale var en proforma-købsaftale, der skulle anvendes til at presse klager til at give mere for ejerlejligheden, og om indklagede i givet fald skal erstatte den merpris, som klager betalte for denne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager var interesseret i at købe en ejerlejlighed, som indklagede havde til salg.

Klager har oplyst, at ejerlejligheden på det tidspunkt, hvor klager blev interesseret i ejerlejligheden, var udbudt til salg til 9,995 mio. kr.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 6. februar 2025 købte klager ejerlejligheden for 9,5 mio. kr. til overtagelse den 1. marts 2025.

Klager har oplyst, at handlen var betinget af klagers salg af sin egen ejerlejlighed. Klager har videre oplyst, at købet ikke blev gennemført, idet klager ikke fik sin egen ejerlejlighed solgt, men at den betingede købsaftale senere blev forlænget. Klager har videre oplyst, at klager herefter den 30. april 2025 indgik en betinget købsaftale

J.nr. 2025-0126 UL/LI

om salg af klagers egen ejerlejlighed. Denne handel var betinget af klagers købers opnåelse af brugsret til en terrasse.

Den 8. maj 2025 underskrev klager og sælger et tillæg til købsaftalen om ændring af overtagelsesdagen til den 15. juni 2025.

Den 14. maj 2025 underskrev en ny køber (herefter køber 2) og sælger en købsaftale om køber 2's køb af ejerlejligheden til en kontantpris på 9,7 mio. kr. med overtagelsesdag den 1. juni 2025. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

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

I det omfang nærværende punkt "individuelle vilkår" er i modstrid med andre punkter i købsaftalen, er det vilkårene i dette punkt, der er gældende.

Advokat-/rådgiverforbehold

Nærværende handel er fra købers side er betinget af, at dennes advokat/rådgiver godkender handelen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler i hænde **senest 4 hverdage fra sælgers underskrift**. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet **senest den anførte dag kl. 12.00**, er handelen bindende, 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.

Bankforbehold

Nærværende handel er fra købers side er betinget af, at dennes bank godkender handelen f.s.v.a. de økonomiske forhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler i hænde **senest 4 hverdage fra sælgers underskrift**. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet **senest den anførte dag kl. 12.00**, er handelen bindende, 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 køber 1'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.

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

Medfølgende inventar

Det er mellem sælger og køber aftalt, at følgende inventar medfølger som en del af handlen:

- Altanmøbler
- Gardiner og persienner i lejligheden med undtagelse af gardiner i spisebue
- Garderobeskab i soveværelse og entré
- Sovesofa samt skrivebord i kontor

Der var i købsaftalen videre oplysninger om køber 2's køberrådgiver og pengeinstitut.

Den 15. maj 2025 skrev indklagede til klager bl.a.:

J.nr. 2025-0126 UL/LI

Jeg skal oplyse, at sælger af lejligheden på [adresse] har indgået en købsaftale med en anden køber (køber2), og din forkøbsret i nærværende handel jf. købsaftalens pkt. 11 nu er igangsat. Betingelsen for eget salg skal frafaldes og en salgspris på kr. 9.700.000 samt en overtagelse den 01.06.2025 skal matches.

Meddelelse om, hvorvidt betingelsen om eget salg frafaldes og købstilbud2 matches skal være os i hænde senest den 20. maj 2025. Er denne meddelelse ikke kommet frem inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Samme dag skrev klager til indklagede bl.a.:

Tak for din mail.

Jeg vil gerne se den nye købsaftale. Vil du fremsende kopi. Tak.

Den 16. maj 2025 sendte indklagede en kopi af købsaftalen til klager. Købsaftalen var anonymiseret for så vidt angik køber 2.

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

Jeg accepterer at indgå en købsaftale, som i vilkår matcher tidligere fremsendt anonymiserede købsaftale (vedhæftet). Du må meget gerne fremsende til min underskrift. Bekræft venligst modtagelse.

Samme dag svarede indklagede:

For god ordens skyld anses handlen for endelig.

Lovpligtig fortrydelsesret løber til og med fredag den 23. maj (tælles fra fremsendelse af salgstilbud)

Kort derefter samme dag skrev klager til indklagede:

Kan du ikke sende dokumentet til mig som en vedhæftet fil, så jeg og min advokat har mulighed for at gennemgå. Dokumentet ligger kun til underskrift på Min Side, men ikke som et selvstændigt dokument i oversigten.

Hertil svarede indklagede kort efter:

J.nr. 2025-0126 UL/LI

Normalvis er det ikke en betingelse at købsaftalen underskrives – din accept af anonymiseret købsaftale er nok som tillæg.

Den du kan skrive under på, er den anonymiseret købsaftale inkl. din mail hvor du accepterer din forkøbsret – denne er allerede accepteret af sælger.

Der laves ikke en "ny" købsaftale, men det er alene vedlagte du kan underskrive.

Jeg vedlægger den som PDF.

Senere samme dag skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Med henvisning til din mails af d.d. til min klient, skal jeg venligst anmode om at modtage købsaftale på identiske vilkår med de vilkår der er aftalt med køber2.

En lang række af forholdene er ændret i købsaftalen med køber2 to og det er derfor helt naturligt, at der udarbejdes ny købsaftale med identiske vilkår.

Jeg imødeser derfor ny tilrettet købsaftale på identiske vilkår med køber 2, hvor blot navnet på køber er ændret.

Det kræver tillige en underskrift fra sælger på de nye betingelser.

Først fra sælger underskrift begynder fristen at løbe.

Min klient og undertegnede imødeser derfor at modtage tilrettet købsaftale til endelig godkendelse.

Kort derefter svarede indklagede:

Vi følger de regler der er udstykket og formuleret af DE i forbindelse med forkøbsret og der bliver derfor ikke lavet ny købsaftale til underskrift af parterne, idet [klager] indtræder i købsaftale 2.

Klager underskrev samme dag den samme købsaftale, som køber 2 havde underskrevet.

Indklagede bekræftede samme dag, at klager havde udnyttet sin forkøbsret, at handlen var endelig, og at klagers fortrydelsesret ville udløbe den 23. maj 2025.

Den 25. juni 2025 skrev klager til indklagede:

Jeg kan ikke slå ud af hovedet, at den anden køber var fiktiv. Vil du være venlig at fremsende købsaftalen med navn, da jeg har behov for at vide, at der rent faktisk var en anden køber.

Den 1. juli 2025 skrev klager på ny til indklagede:

J.nr. 2025-0126 UL/LI

Jeg har ikke hørt fra dig endnu. Såfremt du ikke er vendt tilbage senest fredag EOB med fuld købsaftale, hvoraf det fremgår, hvem den anden køber var, så ser jeg ingen anden udvej end at indbringe sagen for Dansk Ejendomsrådgiverforening.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klager med 201.200 kr., hvilket beløb udgør merprisen på 200.000 kr. samt ekstra tinglysningsafgift på 1.200 kr.

Ejerlejligheden var udbudt til salg til 9,995 mio. kr. Ejerlejligheden havde løbende været udbudt til salg siden maj 2022 – først til 11,995 mio. kr. og fra november 2023 til 9,995 mio. kr.

Den 5. februar 2025 underskrev klager en købsaftale til en kontantpris på 9,5 mio. kr. Handlen var betinget af klagers salg af sin daværende ejerlejlighed. Købet måtte imidlertid frafaldes, idet klager ikke fik sin ejerlejlighed solgt. Klagers betingede købsaftale blev herefter forlænget.

Den 30. april 2025 blev der underskrevet en ny købsaftale på klagers daværende ejerlejlighed. Aftalen var betinget af, at der kunne tinglyses en eksklusiv brugsret til en tagterrace.

Der blev herefter indgået et tillæg til købsaftalen om ny overtagelsesdag på den i sagen omhandlede ejerlejlighed. Det blev samtidigt aftalt, at klager kunne besigtige denne med håndværkere den 19. maj 2025.

Den 15. maj 2025 oplyste indklagede imidlertid, at der var en køber 2, som havde underskrevet en købsaftale om køb af ejerlejligheden til en kontantpris på 9,7 mio. kr. og med overtagelse den 1. juni 2025.

Klager bad i den forbindelse indklagede om en kopi af denne købsaftale.

Den 16. maj 2025 sendte indklagede en kopi af aftalen. Klager bad indklagede om en kopi af en købsaftale, som ikke var anonymiseret. Indklagede nægtede at sende en sådan kopi, idet indklagede ikke ønskede at oplyse navnet på køber 2.

Den 20. maj 2025 valgte klager at underskrive den ny købsaftale, idet klager vurderede, at generalforsamlingens beslutning i ejerforeningen for klagers daværende ejerlejlighed om eksklusiv brugsret til tagterrassen var en ren formssag. Den 22. maj 2025 var salget af klagers egen lejlighed endeligt, og den 1. juni 2025 overtog klager herefter den nye ejerlejlighed.

Klager bad herefter gentagne gange indklagede om at oplyse navnet på køber 2. Indklagede påstod imidlertid, at indklagede ikke måtte oplyse herom på grund af GDPR-regler.

Det er ikke korrekt, at navn og adresse er personfølsomme oplysninger. Det er videre ikke korrekt, at navn og adresse på køber 2 som udgangspunkt ikke kan videregives til klager med henvisning til GDPR-reglerne alene.

Efter databeskyttelsesforordningen (GDPR) og den danske databeskyttelseslov kan almindelige personoplysninger som navn og adresse i visse tilfælde videregives uden samtykke, hvis der foreligger et sagligt og legitimt formål, og hvis det er nødvendigt for sagens behandling.

Forarbejderne til databeskyttelsesloven præciserer, at oplysninger som navn og adresse kan videregives uden samtykke, medmindre der er tale om følsomme oplysninger eller oplysninger, der kan afsløre særlige forhold om personen.

Datatilsynet har i praksis udtalt, at videregivelse af personoplysninger kan ske, hvis det er nødvendigt for at forfølge en legitim interesse, og denne interesse ikke overstiges af den registreredes interesser eller grundlæggende rettigheder.

I en klagesag mellem to købere om en ejendomshandel vil der ofte være en saglig og legitim interesse i at kende identiteten på den anden køber, f.eks. for at kunne forfølge et eventuelt krav eller forstå sagens sammenhæng.

Sammenfattende kan det derfor ikke generelt begrundes i GDPR, at navn og adresse på køber 2 ikke må videregives til køber 1 i forbindelse med en klagesag ved nævnet. En sådan videregivelse kan være lovlig, hvis den er nødvendig for sagens behandling og ikke strider mod væsentlige hensyn til køber 2.

Såfremt klager ikke kan få navnet oplyst på køber 2, vil det ikke være muligt at se, om køber 2 er en proforma køber. Det vil heller ikke være muligt at undersøge, om køber 2 kender indklagede, om køber 2 har relationer til indklagede, og det vil ikke være muligt at undersøge dennes boligforhold og andet for at se, om køber 2 var en reel køber af ejerlejligheden.

Køber 2 havde jf. købsaftalen indgået en aftale med en ejendomsmægler, som skulle være køberrådgiver for køber 2. Klagenævnet for Ejendomsformidling opfordres til at undersøge, hvorvidt køberrådgiveren har indhentet hvidvaskoplysninger om køber 2, og om køberrådgiveren har fremsendt et lovpligtigt aftalebrev til køber 2.

J.nr. 2025-0126 UL/LI

Såfremt disse oplysninger ikke var indhentet og fremsendt af køberrådgiveren indikerer dette tillige, at køber 2 alene var indsat i en købsaftale med henblik på at øge prisen for ejerlejligheden.

Nævnet opfordres videre tillige til at undersøge, om køber 2 har haft den økonomiske formåen til at købe lejligheden.

Nævnet opfordres til at få fremlagt formidlingsaftalen mellem indklagede og sælger samt alle afregningsnotaer for at se, hvordan sagen er afregnet mellem sælger og indklagede - herunder for at konstatere, om der er afregnet mere end det oprindeligt aftalte vederlag.

Det er tillige mistænkeligt, at der i købsaftalen med køber 2 blev indskrevet en lang række effekter, som skulle medfølge i handlen. Disse effekter var ikke med i den første købsaftale, som blev indgået med klager. Disse effekter havde ikke nogen reel værdi. Klager blev spurgt, om klager ønskede at overtage disse ting, men da klager afviste dette, viste det sig, at sælger ikke kunne fjerne dem fra lejligheden. Dermed måtte sælger bruge tid og kræfter på at fjerne disse effekter.

Endelig skal det bemærkes, at der ingen reel købsinteresse var om ejerlejligheden i flere år, og at køber 2 således først kom på banen i det øjeblik, hvor sælgers egen handel kom på plads.

Klager blev flere gange i hele processen gjort opmærksom på, at indklagede og sælger kendte hinanden. Klager har på den baggrund en stærk mistanke om, at køber 2 alene var en proforma køber, der havde tiltrådt købsaftalen for at øge prisen på ejerlejligheden over for klager, der jo på dette tidspunkt havde solgt sin lejlighed og derfor stod uden bolig.

Køber 2 havde desuden advokatforbehold og kunne derfor springe fra handlen uden omkostninger, såfremt det blev nødvendigt.

Da indklagede og sælger kender hinanden privat, har klager tillige en mistanke om, at merprisen på 200.000 kr. er delt mellem indklagede og sælger.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Grundet GDPR-regler fandt indklagede det ikke muligt at fremsende købsaftalen med

J.nr. 2025-0126 UL/LI

køber 2's fulde navn til klager.

Den 14. maj 2025 blev købsaftalen med køber 2 underskrevet af køber 2 og af sælger. Den 15. maj 2025 blev købsaftalen godkendt af køber 2's køberrådgiver.

Samme dag blev forkøbsret for klager igangsat efter sælgers ønske. Sælger ønskede, at klager skulle acceptere at indtræde i køber 2's købsaftale og således købe på disse vilkår.

Den 16. maj 2025 meddelte klager, at hun ønskede at se købsaftalen med køber 2, hvorfor indklagede sendte denne i anonymiseret form til klager.

Den 20. maj 2025 tiltrådte klager den nye købsaftale og frafaldt sin betingelse om salg af sin egen ejerlejlighed.

Det er korrekt, at indklagede og sælger kender hinanden, idet sælger og sælgers familie har solgt og købt boliger gennem indklagede de sidste 17 år. Relationen er alene professionel.

Indklagede har naturligvis ingen økonomisk interesse i handlen, som angivet af klager.

Indklagede skal afvise, at der var tale om en proforma købsaftale.

Indklagede er bekendt med, at køber 2 umiddelbart herefter købte en ejerlejlighed i samme by.

I forhold til afregning af salget mellem indklagede og sælger er der i forbindelse med salget oprettet en almindelig deponeringskonto i sælgers pengeinstitut, hvortil købesummen, som købsaftalen foreskrev, er betalt. Indklagede har alene modtaget udbetaling, og indklagede har afregnet sit honorar.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at undersøge, hvem køber 2 er, og at undersøge køber 2's økonomiske eller personlige forhold.

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Ejendomsmægleren

J.nr. 2025-0126 UL/LI

skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Det fremgår af sagen, at sælger havde givet klager en forkøbsret til ejerlejligheden. Da der fremkom et købstilbud fra køber 2, der var ubetinget og med en højere købspris, valgte sælger at forelægge dette for klager, således at klager kunne vælge, om klager ønskede at udnytte sin forkøbsret.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, ses indklagede at have overholdt sine pligter i forbindelse med klagers forkøbsret.

Det fremgår ikke af lov om formidling af fast ejendom m.v. eller anden lovgivning, der regulerer en ejendomsmæglers salgsarbejde, at en mægler har pligt til at udlevere navn og adresse på en interesseret køber til andre interesserede købere – heller ikke i den situation, hvor køber 1 har købt betinget og senere får mulighed for at indtræde i køber 2's købsaftale. Nævnet finder herefter, at indklagede ikke havde pligt at udlevere køber 2's navn og adresse til klager.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at indklagede heller ikke i den konkrete sag har oplyst klager om, at klager ville få oplyst navn og adresse på køber 2, eller at indklagede ved sin handlemåde har givet klager det indtryk, at klager havde krav på at modtage disse oplysninger.

Indklagede har således ved at afvise at udlevere køber 2's navn og adresse til klager overholdt sine pligter og handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Der er herefter ikke grundlag for at pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand