

J.nr. 2025-0044 UL/li

København, den 20. november 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE
Andreas Bjerregaard
Tordenskjoldsgade 17A
8200 Århus N

Nævnet har modtaget klagen den 21. marts 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har udført en mangelfuld køberrådgivning, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom og købe en anden ejendom.

Den ejendom, som klagerne var interesseret i at købe, var til salg hos sælgers ejendomsmægler.

Ved betinget købsaftale underskrevet af klagerne og af sælger den 5. december 2024 købte klagerne ejendommen for 5 mio. kr. til overtagelse den 1. maj 2025.

Af købsaftalen fremgik, at denne fra klagernes side var betinget af salg af klagernes nuværende ejendom senest 4 måneder fra indgåelse af købsaftalen. Det fremgik

J.nr. 2025-0044 UL/li

videre:

Ejendommen anses i denne henseende for solgt, når køber1 har indgået en endelig og ubetinget købsaftale vedr. sin ejendom, eventuel fortrydelsesfrist er udløbet, og sælgers ejendomsmægler har modtaget skriftlig besked fra køber1 herom. Køber1 er forpligtet til at give denne besked til sælgers ejendomsmægler straks efter, der er indgået en endelig og ubetinget købsaftale, 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 senest 2 uger efter underskrift på nærværende købsaftale, hvis køber ikke allerede har gjort dette.
- at fremlægge dokumentation overfor sælgers ejendomsmægler for, at ejendommen er sat til salg inden for ovennævnte frist.

[...]

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil nærværende 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 sælgers ejendomsmægler har modtaget skriftlig meddelelse fra køber1 om, at køber1's ejendom er solgt, eller at køber1 frafalder nærværende betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at nærværende betingelse skal frafaldes, og hvilke vilkår køber1 skal acceptere, har køber1 3 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.

ADVOKAT-/RÅDGIVERGODKENDELSE:

Nærværende handel er fra købers side, betinget i sin helhed af medvirkende advokats/rådgivers godkendelse.

Den 10. december 2024 indgik klagerne en rådgivningsaftale med indklagede vedrørende klagerens køb af ejendommen. Af aftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0044 UL/li

3. Ejendomsmæglervirksomhedens opgaver

3.1 Vederlag for rådgivningsopdraget:

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

Inden handlen:

I forbindelse med handlen:

- Gennemgang af købsaftalen/andet aftaledokument
- Gennemgang af samtlige dokumenter bilagt købsaftalen/aftaledokumentet
- Udarbejdelse af en godkendelsesskrivelse til sælger/sælgers ejendomsmægler
- Opfølgning over for sælger/sælgers ejendomsmægler med henblik på endelig handel

Efter endelig handel:

- Gennemgang af skøde og refusionsopgørelse

I alt

7.000,00

Den 11. december 2024 sendte indklagede sin godkendelsesskrivelse til sælgers ejendomsmægler.

Den 6. januar 2025 skrev sælgers ejendomsmægler til indklagede, at der var fremkommet et højere betinget købstilbud fra en anden køber (køber 2).

Senere samme dag skrev indklagede til sælgers ejendomsmægler, og oplyste, at der nu forelå en underskrevet købsaftale vedrørende salg af klagerne egen ejendom.

Den 15. januar 2025 fik klagerne solgt deres egen ejendom endeligt. Indklagede skrev samme dag kl. 14.04 til klagerne bl.a.:

Hermed godkendelse fra køber rådgiver. Handlen er dermed endelig! 😊

Stort tillykke med salget!

Jeg orienterer [sælgers mægler] herom, hvorefter jeres køb [...] også går endeligt igennem.

Den 16. januar 2025, kl. 8.55, skrev sælgers ejendomsmægler til indklagede med oplysning om, at køber 2 havde gjort sit købstilbud ubetinget, og med anmodning om oplysning om, hvorvidt klagerne ville anvende deres forkøbsret og matche dette tilbud.

Samme dag kl. 14.55 skrev indklagede til sælgers ejendomsmægler bl.a.:

J.nr. 2025-0044 UL/li

Vi har i går d. 15.01.2025 fået endelig godkendelse fra købers rådgiver og tidligere fra købers bank, samt alle frister for køber var udløbet. Dermed blev handlen endelig i går. Se vedhæftede godkendelse fra købers rådgiver.

Derfor anses købet af [ejendommen] som endelig ud fra de oprindeligt aftalte vilkår på 5.000.000 kr. og den aftalte overtagelsesdato.

Jeg imødeser din endelige godkendelse af ovenstående.

Den 17. januar 2025 svarede sælgers ejendomsmægler bl.a.:

Hej [...] – og tak for din mail fra i går, modtaget hos mig kl. 14.55.

Jeg må dog meddele dig, at da min besked til [klagerne og indklagede] om aktivering af de 3 dages frist om frafald af forbehold er afsendt fra mig i går kl. 8.54, accepteres det IKKE, at det er den oprindelige aftale om kr. 5.000.000, der er gældende.

[Klagerne] må forholde sig til kr. 5.150.000 og løbende måned + 3 måneder, altså pr. 01.05.2024.

Fristen er stadig på tirsdag, den 21.01.2025 kl. 17.00.

Den 17. januar og 18. januar 2025 underskrev klagerne og sælger tillæg til købsaftale. Heraf fremgik bl.a.:

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Følgende ændringer er aftalt:

- Køber frafalder sit krav om salg af egen ejendom [...]
- Købesummen ændres til kr. 5.150.000.
- Overtagelsesdagen ændres til 01.05.2025.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har udført mangelfuld køberrådgivning og har som følge heraf påført klagerne et tab. Tabet kan opgøres således:

Difference i købesum:	150.000 kr.
Difference i tinglysningsafgift:	900 kr.
1 måneds forrentning (5,15 mio. kr., 3,45 % debitorrente)	<u>14.806 kr.</u>
I alt	<u>165.706 kr.</u>

Klagerne købte ejendommen betinget af salg af deres egen ejendom.

Den 6. januar 2025 underskrev klagerne en ubetinget købsaftale om salg af deres

J.nr. 2025-0044 UL/li

egen ejendom.

Den 15. januar 2025 informerede indklagede klagerne om, at salget af klagernes egen ejendom var gået igennem, idet fristen for købers fortrydelsesret var udløbet, og idet både købers bank og rådgiver havde godkendt handlen. Samtidig skrev indklagede, at han ville informere sælgers ejendomsmægler om, at klagernes salg var endeligt, således at klagernes køb dermed også ville blive endeligt.

Den 16. januar 2025 modtog klagerne en mail fra sælgermægleren om, at der var modtaget et ubetinget købstilbud fra køber 2 på 5,15 mio. kr. med en overtagelsesdag pr. 1. maj 2025, og at klagerne skulle matche dette købstilbud for at blive ejere af ejendommen.

Klagerne var uforstående over for at blive mødt med dette krav dagen efter, at indklagede havde oplyst, at han ville kontakte sælgers ejendomsmægler om klagernes salg og gøre klagernes køb endeligt.

Klagerne kontaktede indklagede for at få en forklaring. Indklagede forklarede, at klagernes køber ikke havde stillet bankgaranti, og at der dermed ville have været en stor risiko for klagerne, hvis der var blevet meddelt endelig handel vedrørende klagernes køb. Klagerne havde intet hørt om, at bankgaranti var en forudsætning for at melde endelig handel, idet dette aldrig var blevet nævnt af indklagede, og idet der heller ikke i købsaftalen indgået med sælger var anført vilkår om bankgaranti.

For ikke at miste ejendommen måtte klagerne acceptere at tiltræde en købsaftale svarende til betingelserne i købstilbuddet fra køber 2.

Indklagede havde den 6. januar 2025 modtaget besked fra sælgers ejendomsmægler om, at der var afgivet et købstilbud af køber 2, men at dette dog også var betinget af eget salg. Klagerne måtte derfor forvente, at indklagede handlede med den fornødne hurtighed for at varetage klagernes interesser.

Indklagedes ansvarsforsikringssselskab har pr. kulance tilbudt at betale 75.000 kr. til klagerne til fuld og endelig afgørelse af sagen, men klagerne er af den opfattelse, at de har krav på fuld kompensation.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede har handlet på en sådan måde, at klagerne er berettiget til erstatning, eftersom de erstatningsretlige betingelser ikke ses at være opfyldt.

J.nr. 2025-0044 UL/li

Indklagede valgte ikke at gøre handlen endelig, efter at fortrydelsesretten for køber af klagernes ejendom var udløbet den 15. januar 2025, idet køber på dette tidspunkt endnu ikke have indbetalt deponering eller stillet bankgaranti. Den 16. januar 2025 blev der givet besked om, at køber 2 havde frafaldet sin betingelse i sit købstilbud, og at klagernes frist for at benytte deres forkøbsret dermed blev aktiveret. Den 17. januar 2025 meddelte indklagede endelig handel vedrørende klagernes køb til sælgers ejendomsmægler, hvilket sælger dog ikke kunne acceptere. Sælger stillede således krav om, at klagerne skulle matche køber 2's købstilbud.

For at der kan ifaldes erstatningsansvar, er det en betingelse, at det har været påregneligt for indklagede, at der dagen efter den 15. januar 2025 om morgenen ville foreligge et ubetinget købstilbud fra køber 2. Med andre ord, det er få timer, der afgør, at indklagede skulle blive erstatningsansvarlig.

Hertil kommer, at der ikke var foretaget deponering eller stillet bankgaranti, hvorfor det var en stor risiko for klagerne uden videre at frafalde betingelsen om salg af klagernes egen ejendom.

Indklagedes ansvarsgrundlag kan også diskuteres, idet det var for at beskytte klagerne, at man skulle afvente deponering og bankgaranti, uagtet at der fremgik andet af købsaftalen.

Indklagede drøftede med klagerne den 16. januar 2025, at der var denne risiko. Indklagede har forsøgt at sikre klagerne bedst muligt og hurtigst muligt.

Klagerne var bekendt med risikoen for, at en anden køber kunne nå at byde på ejendommen, herunder byde en højere pris, som klagerne skulle matche, idet dette tydeligt fremgik af købsaftalen, som klagerne havde underskrevet.

Nævnet udtaler:

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

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 1 og 2:

"En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle

J.nr. 2025-0044 UL/li

redeligt og loyalt over for køberen. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger, samt med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.”

Det følger af bekendtgørelse nr. 1407 af 27. november 2023 om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5, stk. 3, at den erhvervsdrivende som minimum skal sikre bl.a., at

”

- 1) relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes og gennemgås,
- 2) købsaftalegrundlaget indeholder parternes eventuelle forudgående aftaler,
- 3) købsaftalegrundlaget regulerer aftaleforholdet på betryggende vis og så vidt muligt i overensstemmelse med køberens behov, forudsætninger, betingelser og interesser,
- 4) køberen er bekendt med og i fornødent omfang er rådgivet om konsekvenserne af købsaftalens og de tilhørende dokumenters indhold.”

I rådgivningsaftalen var det aftalt, at indklagede bl.a. skulle gennemgå sagens dokumenter, udarbejde forbeholdsskrivelse til mægler samt sørge for opfølgning over for sælger/sælgers ejendomsmægler med henblik på endelig handel.

Det fremgår af sagen, at indklagede den 15. januar 2025 oplyste til klagerne, at handlen vedrørende salget af klagerne egen ejendom var endelig, og ønskede klagerne tillykke med salget. Indklagede oplyste videre, at han ville kontakte sælgers mægler herom, hvorefter klagerne køb også ville gå endeligt igennem.

Indklagede orienterede imidlertid ikke sælgers mægler samme dag, men først næste dag, efter at sælgers mægler havde oplyst indklagede om, at der var kommet et ubetinget købstilbud fra en anden køber, som klagerne skulle matche for at erhverve ejendommen.

Nævnet finder det ikke dokumenteret, at indklagede drøftede med klagerne og rådgav klagerne om, at klagerne - på trods af indklagedes meddelelse om, at klagerne køb nu kunne gøres endeligt - alligevel skulle afvente deponering og bankgaranti fra køber, før klagerne køb kunne gøres endeligt. Nævnet finder, at der er tale om en rådgivning af væsentlig betydning, som burde være sket skriftligt eller være skriftligt bekræftet efter mundtlig rådgivning.

Nævnet finder, at indklagede som følge af, at indklagede ikke straks meddelte

J.nr. 2025-0044 UL/li

endeligt køb over for sælgers ejendomsmægler, og som følge af sin mangelfulde rådgivning af klagerne, har påført klagerne et tab. Det var således indklagedes handlemåde, der medførte, at klagerne måtte betale mere for ejendommen for at blive ejere af denne.

Indklagede skal herefter erstatte klagerne 150.000 kr., som klagerne måtte betale mere for ejendommen.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede at erstatte yderligere beløb.

Da klagerne har fået medhold i klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal betale 150.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 21. marts 2025, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

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