Den 29. oktober 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 846 - 25/02933

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 31. marts 2025 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25, 26 og 46 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse klager om et tinglyst udlæg på ejendommen, ved at presse køber til at købe en markise, ved ikke at sikre afhjælpning af mangler, ved at have frigivet købesummen før klagers overtagelse af ejendommen, ved at have udarbejdet en refusionsopgørelse som alene tilgodeså sælger og som følge af sin svartid på en henvendelse fra klagers advokat.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

Klager er køber af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler var på tidspunktet for klagers køb af ejendommen udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Forinden klagers køb af ejendommen havde en anden ejendomsmægler været udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Inden underskrivelse af købsaftalen skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler:

> *"... Der er lige et par ting, inden vi kan underskrive købsaftalen.*
>
> *1. Vi vil gerne have nøgleoverdragelse inden middag den 1/2-25, da det er vores datters fødselsdag.*
>
> *2. Det beige skab i værelset fremgår ikke samt kommoden i soveværelset under bøjlestanden.*

3. Der er kun nævnt et spejl på badeværelset, men det er naturligvis også spejlet på det andet badeværelse + hylder.

Skal markisen ikke fremgå af købsaftalen?

Ifht. indefrossent ejendomsskat er ikke nævnt, at du gerne vil formidle…"

Den 17. oktober 2024 skrev klager følgende:

"… Jeg kan se de fleste ting, er blevet ændret i købsaftalen, men fulgte inventaret ikke med på badeværelset? Der er fortsat kun nævnt et spejl på det ene badeværelse. Vi havde forstået at spejlene fulgte med på begge badeværelser samt hylderne (altså alt inventar på begge badeværelser).

Derudover vil vi gerne have klokkeslæt på den 1/2-25. Tidspunktet skal blot være inden middag…"

Ved købsaftale dateret 17. oktober 2024 indgik klager aftale om køb af ejendommen for 4.000.000 kr. med overtagelse den 15. januar 2025. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

*"… **8. Handlens berigtigelse og betaling herfor***
Handlen berigtigelse varetages af og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

[…]

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

Frigivelse af købesummen:
Det aftales, at købesummen – uanset det i købsaftalens pkt. 13 anførte – kan frigives mod betingelsesløs skriftlig indeståelse fra depositar vedr. sletning af alle anmærkninger. Frigivelsen sker dog med evt. tilbageholdelse af refusionssaldo, ejendomsmægler vederlag & indefrosset grundskyld.

[…]

Sælgers dispositionsret:
Det er aftalt, at sælger har dispositionsret over ejendommen til og med 01.02.2025 kl. 10.00. Sælger betaler for forbrug og bygningsforsikring i perioden mellem overtagelsesdagen og 01.02.2025.

[…]

Markise:

Det er mellem parter aftalt af køber tilkøber husets markise, til en pris på 10.000 kr. Beløbet afregnes over handlens refusionsopgørelse.

Løsøre:
Det er aftalt at følgende løsøre medfølger:
- Inventar og spejle i badeværelse og toilet
- Rør (bøjlestænger) monteret i påklædningsrum
- Pool med tilbehør
- Hjørneskab i værelse mod entré/alrum

Bl.a. følgende løsøre medfølger ikke:
- Løst skab i værelse
- Skab i gavlværelse…"

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår, som fulgt med som bilag til købsaftalen, fremgår følgende:

*"… **Frigivelse af hele købesummen til sælger***
Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen…

Tilbageholdelse af købesummen
Køber er berettiget til at tilbageholde et passende skønsmæssigt beløb til evt. refusionssaldo i købers favør.

Herudover er køber alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 11 eller er særskilt aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne for tilbageholdelse er opfyldt…"

Ved e-mail af 20. december 2024 oplyste klager følgende:

"… Vi gør for god skyld opmærksom på, at skødet er underskrevet med den forudsætning, at udlægget bliver fjernet fra ejendommen…"

Den 1. februar 2025 blev der afholdt nøgleoverdragelse. Herefter skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler:

"… DD og jeg har nogle bemærkninger ifbm. nøgleoverdragelsen d.d.

1. hylden på badeværelset var fjernet
2. Der er ikke lavet lister ifbm at klædeskabe er fjernet, som du sagde sælger skulle sørge for at lave, hvis skabene blev fjernet.
3. Klædeskabet på det store værelse var væk - bortset fra en session hvor hylder og låger var fjernet
- Jeg kan ikke lige se, hvad vi skal bruge den del til.
4. Ifbm. at der er fjernet hylder i gangen mangler der nu listen på væggen (hvor hylderne var), som går rundt i rummet.
5. Der hænger en lampe højt oppe i rummet ved de ovenlys vinduer, som vi ikke er interesserede i at overtage.

Da sælger ikke var tilstede ved overtagelsen og vi ikke ved, hvordan poolen fungere har det ikke været muligt for os at tjekke den.

Finders der ikke nøgler til garageporte, værksted samt garagedør?...”

Den efterfølgende dag skrev klager ligeledes følgende til indklagede ejendomsmægler:

”... I forlængelse af tidligere besked kan vi heller ikke finde nogen nøgle til postkassen.
Der ligger heller ingen manualer til hårde hvidevarer...”

Den 5. februar 2025 rykkede klager for svar vedrørende de fremsatte mangelskrav. Indklagede ejendomsmægler oplyste hertil, at han endnu ikke havde hørt fra sælger.

Den 7. februar 2025 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler:

”... Der er et forhold mere. Da vi overtog huset begyndte lugtede det lidt fra afløbet på badeværelset. Jeg kørte derfor derop i søndags med afløbsrens, da jeg tænkte det måske kunne være vandlåsen, den er gal med. Men det hjalp ikke - i dag har der været en slamsuger ude - det viser sig at sælger har puttet vådservietter i toilettet. De har dækket kloaken med belægning, hvorfor fliserne skulle tages op - og nu mangler de så at blive lagt igen.

Jeg ved ikke helt, hvilket svar du afventer fra sælger - men det hele er en mangel.

[...]

Udgiften til slamsuger (regningen er ikke modtaget endnu) forventer jeg afholdes af sælger...”

Den 10. februar 2025 skrev en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende til klager:

”... Har lige snakket med sælger, som beklager over de ting de har glemt i huset. De vil gerne komme fordi en dag og få hentet alt de har glemt. inkl. alle lameller, gardiner og persienner, samt den lange stige og samtlige lamper i alle rum. Der også glemt to sorte hylder ude i køkkenet. I samme forbindelse vil de gerne sætte lister på ude i entreen.
- De dækker ikke slamsugeren, da de selv havde store udgifter fra deres tidligere ejer, da de overtog huset.
De har deværre ingen nølger til garagen, da de ikke fik nogle da de overtog huset i sin tid.

[...]

Sælger fortæller at nøglerne til postkassen, lå i skuffen med de andre nøgler i køkkenet.
Der har aldrig været nogle nøgler til skuret eller garagen samt porten..”

Hertil svarede klager:

”... Der lå 4 nøgler til huset på kogeøen - måske du selv kan huske det. Der er ikke andre nøgler.

Det virker mærkeligt, at de mener at de har “glemt” ting i huset efter din henvendelse. De havde råderet til huset i 16 dage efter vi overtog det.

Vi har underskrevet en købsaftale ud fra nogle aftaler. Vi skulle betale 10.000 kr. for en markise, som er boltret fast til huset, og egentlig skulle følge med huset. Egentlig ikke noget, vi var interesserede i. Men vi gjorde det for at få en handel. Sælger skulle derimod lave lister osv, hvis de tog skabene med.

Alt inventar på badeværelse samt toilet skulle medfølge - den sorte metal hylde skal derfor leveres tilbage, og det kan faktisk ikke være rigtigt, at dette ikke er sket endnu her 10 dage efter. Så er der lampen, som skal fjernes ved de ovenlyse vinduer, som vi ikke mener, vi skal betale for at få fjernet.

Ifht. Lameller og persienner gør jeg opmærksom på, at sådan nogle er fast inventar med mindre andet er aftalt. Jeg gør for god skyld igen opmærksom på, at sælger har haft mulighed for at udbedre det de skulle, hvorfor manglerne må modregnes refusionsopgørelsen.

Ifht. udgiften for den stoppede kloak er det naturligvis en udgift, som påhviler sælger, da det var stoppet ved overtagelsen. Det er yderst problematisk at sælger oplyser, at de selv har haft store udgifter forbundet med dette, da de selv overtog huset. Sælger har svaret nej til dette forhold i tilstandsrapporten, og har efterfølgende lagt ny belægning, så det ikke er muligt at komme til kloaken. Vi ønsker at få oplysninger omkring dette forhold, da sælger har handlet usagligt. Vi ønsker også at få oplyst, hvem de havde til at udbedre det…"

Ved skrivelse af 20. februar 2025 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende til klager:

"… Som aftalt i telefonen, tilbyder sælger at betale 4.000 kr. til fuld og endelig afgørelse for de mangler I har påpeget efter handlens overtagelsesdato.
Sig gerne hvad i synes om det?"

Af refusionsopgørelse dateret 18. marts 2025 fremgår blandt andet følgende:

"…
Markise
Køber har tilkøbt markise for 10.000 kr. jf. købsaftalens pkt. 11. *kr. 10.000,00*
…"

Den 20. januar 2025 blev klager orienteret om, at skødet på ejendommen var tinglyst uden anmærkninger.

Den 1. februar 2025 fik klager dispositionsret over ejendommen.

Af skrivelse af 21. februar 2025 fra klagers advokat til de indklagede fremgår følgende:

"… i forbindelse hermed har mine klienter desværre konstateret følgende mangler, som jeg herved på vegne af mine klienter skal reklamere over overfor sælgerne:

1. *Det fremgår klokkeklart af købsaftalens side 7, at al inventar i badeværelset og toilet medfølger i handlen. På trods heraf har sælgerne medtaget en hylde til håndklæder, og denne hylde skal tilbageleveres til mine klienter, alternativt skal mine klienter kompenseres med et beløb herfor, som der kan opnås enighed om.*

2. *Mine klienter har aldrig modtaget en nøgle til postkassen. Såfremt sælgerne er af den opfattelse, at mine klienter har modtaget en nøgle til postkassen, så bedes sælgerne fremlægge dokumentation herfor, da mine klienter ganske enkelt aldrig har modtaget en sådan nøgle.*

3. *Det var vigtigt for sælgerne at få nogle klædeskabe med, men der mangler nu lister, der hvor de bortfjernede skabe stod, både i soveværelse og i gangen – entre – ligesom der mangler en pynteliste på væggen i entre/gang efter, at sælger har fjernet ophængte skohylder.*

   Sælgerne må naturligvis ikke bortfjerne ovennævnte uden at montere de pågældende lister, hvilket jeg herved skal reklamere over.

4. *Et par dage efter overtagelsesdagen konstaterede mine klienter, at der var noget galt med afløbet, og det lugtede så kraftigt, at mine klienter måtte kontakte en slamsluger. Slamslugerfirmaet konstaterede, at sælger havde stoppet afløbet med vådservietter, hvorfor det gøres gældende, at regningen til slamslugeren for bortfjernelse heraf påhviler sælger (mine klienter har allerede tidligere fremsendt denne regning, og betaling heraf fastholdes overfor sælger).*

5. *Sælger har i øvrigt begrundet nægtelsen af at betale ovennævnte regning med, at sælger selv har haft store udgifter i forbindelse med kloakken. Det gøres gældende, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet sælger ikke på noget tidspunkt har givet køber besked om førnævnte; tværtimod har sælger krydset af i "nej" i feltet i tilstandsrapporten om, hvorvidt sælger havde kendskab til førnævnte. Dette står jeg uforstående overfor, da sælger nu efterfølgende har oplyst, at sælger selv havde store problemer med kloakken.*

   Mine klienter har netop haft en VVS'er ude at kigge på afløbet, og det viser sig, at der ikke er nogen vandlås i afløbet i brusekabinen, ligesom selve afløbs–installationen i brusekabinen er ulovlig ligesom brønden/kloakken er ulovlig.

   Jeg skal således reklamere herover overfor sælger, da sælger ikke var i god tro herom.

6. *Mine klienter har konstateret, at de rør, der forefindes bag bænken i entreen, ikke er afkoblet korrekt af sælger. Dette skal jeg også herved reklamere over overfor sælger.*

7. *Da slamsugeren var ude hos mine klienter, jfr. ovenfor, var slamslugeren nødsaget til at pille noget belægning op, for at kunne komme ned til brønden, hvilken belægning er lagt af sælger. Her var slamslugerfirmaet ved at ramme nogle ledninger/kabler, som firmaet oplyser ikke er lovlige, da de ikke er pakket ind. Sælger har i relation til el oplyst, at sælger ikke har kendskab til, at der er el, som er ulovligt, eller som er lavet af en uautoriseret.*

   Det viser sig nu, at ovennævnte er ulovligt, og jeg skal endvidere tage forbehold om, at gøre yderligere ulovlig el – og eventuel yderligere mangler – gældende, idet mine klienter nu ser sig nødsaget til at få en elektriker til at tjekke, om der er øvrigt ulovligt el i huset.

Jeg skal ved nærværende skrivelse reklamere over samtlige ovennævnte

forhold, idet jeg tillader mig at gå ud fra, at sælger er indforstået med at lade køber få ovennævnte forhold udbedret for sælgers regning…"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler den 17. marts 2025 følgende:

"… Jeg har nu drøftet den med sælgerne, og har herefter følgende kommentarer:

Vedr. pkt. 1:
Hylde til håndklæder kan afleveres til køber. Det bemærkes dog, at det er en hjemmelavet og relativt billig hylde som sælger har medtaget.

Vedr. pkt. 2:
Sælger fastholder at der er afleveret en postkassenøgle til køber. Den var i en læderrem.

Vedr. pkt. 3:
Dette falder under bagatelgrænsen.
Sælger har endvidere som kompensation efterladt lamper/persienner og lidt havegrej.

Vedr. pkt. 4:
Dette falder under bagatelgrænsen.
Derudover har sælger frigjort sig fra ansvar herom ved at benytte huseftersynsordningen. Der henvises derfor til den tilbudte ejerskifteforsikring.

Vedr. pkt 5:
Sælger bestrider at have haft store problemer og/eller store udgifter i forbindelse med kloakken.
Sælger har lejlighedsvist hældt vand gennem badekarret, hvis det ellers ikke har været brugt i en periode, hvilket har afhjulpet evt. kloaklugt.
Mht. afløbet i brusekabinen, har sælger frigjort sig fra ansvar herom ved at benytte huseftersynsordningen. Der henvises derfor til den tilbudte ejerskifteforsikring.

Vedr. pkt. 6:
Sælger har ikke kendskab herom. Sælger dog frigjort sig fra ansvar vedr. bl.a. vvs i boligen ved at benytte huseftersynsordningen. Der henvises derfor til den tilbudte ejerskifteforsikring.

Vedr. pkt. 7:
Sælger vedstår, at sælger ikke kender til ulovlig el på ejendommen. Derudover oplyses det, at sælger ved udskiftning af flisebelægningen, har genbrugt eksisterende sand herunder. Sælger har således ikke kendskab til hvad der måtte ligge herunder.
Sælger frigjort sig fra ansvar vedr. bl.a. el i boligen ved at benytte huseftersynsordningen. Der henvises derfor til den tilbudte ejerskifteforsikring.

Sælger er således ikke indforstået med at lade køber få nævnte forhold udbedret for sælgers regning…"

Den 18. marts 2025 sendte en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed refusionsopgørelsen til godkendelse hos klager. Klager godkendte denne den 31. marts 2025.

Den 3. april 2025 oplyste en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed sælgers pengeinstitut om, at refusionsopgørelsen var til klagers fordel, og anmodede om en bekræftelse på at beløbet var overført til klager. Sælgers pengeinstitut bekræftede dette den 10. april 2025.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke har overholdt sin oplysningspligt, da hun ikke blev oplyst om, at der på ejendommen var tinglyst et udlæg på 390.005 kr. Dette er en væsentlig oplysning, som indklagede burde have videregivet. Hun blev først efter handlen og ved egen konstatering bekendt med udlægget. Såfremt der ikke havde været et økonomisk overskud efter salget, kunne den manglende oplysning have medført en uheldig økonomisk situation for klager. Det ændrer ikke ved indklagedes oplysningspligt, at der var dækning for udlægget.

I forbindelse med forhandling om køb blev hun oplyst om, at en på ejendommen fastmonteret markise ikke fulgte med i handlen. Det fremgik ikke af salgsopstillingen, at markisen ikke fulgte med ejendommen. Da det ikke fremgik af salgsopstillingen, at markisen ikke fulgte med ved køb, og da den var fastboltret til ejendommen burde den have indgået i handlen uden yderligere beregning. Indklagede afviste, at markisen kunne medfølge uden yderligere beregning og oplyste den kunne indgå ved betaling af 10.000 kr. Klager følte sig presset til at acceptere at betale de 10.000 kr. for markisen. For at undgå misforståelser fik hun markisen indskrevet i købsaftalen. Ved at have presset klager til at købe markisen har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ved overtagelse af ejendommen konstaterede klager flere mangler i forhold til, hvad der var aftalt med sælger – herunder at der manglede en hylde på badeværelset. Det var svært at komme i kontakt med indklagede omkring dette, hvorfor hun var nødsaget til at møde personligt op hos indklagede. Efter overtagelse konstaterede hun endvidere, at kloakken var tilstoppet. Regningen for afhjælpning heraf sendte hun til indklagede. Ligeledes konstaterede hun ulovligt el og VVS. Klager har anført, at indklagede telefonisk sagde, at klager var smålig, og at sælger af ejendommen havde indvilliget i at betale 4.000 kr. til klager for de konstaterede mangler, mod at klager ikke ville gå efter sælger for ulovligt el og vvs i ejendommen. Klager har bestridt, at sælgers tilbud om betaling af 4.000 kr. blev givet efter, der var klarhed om udgifterne ved manglerne. Det var først efterfølgende, at huset blev grundigt gennemgået, og der forelå prisoverslag.

Klager havde sørget for, at nøgleoverdragelsen fremgik tydeligt af købsaftalen med tidspunkt, hvilket indklagede nogle dage forinden ønskede at ændre, da hverken sælger eller indklagede kunne være til stede på det aftalte tidspunkt. Dette på trods af, at nøgleoverdragelsen var aftalt flere måneder tidligere, og var en dag, som sælger og mægler havde valgt.

Indklagede burde have sørget for, at sælger fik bragt de af køber konstaterede mangler i orden. Ved ikke at have sikret dette har han handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Klager har anført, at hun ved indbringelse af klagen ikke har modtaget den hylde, der mangler i badeværelset.

Klager blev ejer af ejendommen den 15. januar 2025. Det var aftalt, at sælger kunne blive boende i ejendommen frem til den 1. februar 2025. Den 20. januar 2025 frigav indklagede ejendomsmægler købesummen. I forbindelse med indgåelse af aftalen om sælgers længere dispositionsret spurgte klager ind til, om dette kunne medføre problemer for klager, hvortil indklagede oplyste, at det ikke ville have en betydning for klager, udover at klager skulle betale ejendomsskat og husforsikring fra 15. januar 2025. Klager har anført, at hun ikke var bekendt med, at købesummen ville blive frigivet, uden at indklagede havde sikret sig, at klager havde haft mulighed for at gennemgå ejendommen. Hun har videre anført, at indklagede burde have sikret hende som køber, og derved ikke alene have frigivet købesummen, da der var tinglyst anmærkningsfrit skøde. Indklagede burde ligeledes have rådgivet

klager om konsekvensen ved frigivelse af købesummen. Det er utilstrækkeligt at henvise til, at indklagede alene varetog sælgers interesser, når han samtidig stod for berigtigelsen af den endelige handel.

Under forhandling af købsaftalen havde det været en betingelse for mægler og sælger, at huset blev købt uden advokatforbehold, da en tidligere handel var bortfaldet som følge af dette. Efter overtagelse af ejendommen følte klager sig nødsaget til at antage en advokat. Klagers advokat sendte et brev til indklagede den 21. februar 2025, som indklagede først besvarede den 17. marts 2025. Af indklagedes besvarelse fremgik det, at sælger havde ladet noget indbo stå, som der ikke var indgået aftale om, og at dette kunne stå i stedet for det, der var aftalt, hvilket klager har bestridt.

Klager fik den 18. marts 2025 tilsendt en refusionsopgørelse til godkendelse. Det var alene sælgers interesser, der var tilgodeset i denne. Da købesummen var frigivet, stillede det klager dårligt som køber. Refusionsopgørelsen var i klagers favør, men klager modtog først refusionsbeløbet næsten 3 måneder efter overtagelse af ejendommen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han har handlet i overensstemmelse med gældende regler og har varetaget sælgers interesse.

Vedrørende det tinglyste udlæg havde han inden indgåelse af købsaftalen sikret sig, at der var tilstrækkelig dækning i sælgers provenu til at indfri udlægget. Efter indfrielse af udlægget havde sælger et samlet positivt provenu på 1.357.000 kr. Udlægget blev afmeldt af tingbogen i forbindelse med handlen.

Sælger ønskede som udgangspunkt ikke, at den fastmonterede markise skulle følge med i handlen. Dette blev klager oplyst om. Efter at prisen på ejendommen var aftalt, blev det alligevel aftalt, at klager kunne tilkøbe markisen som løsøre. Dette blev indskrevet i købsaftalens pkt. 11. Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at klager kunne føle sig presset til at købe markisen. Det var et frivilligt køb, som ikke havde indflydelse på selve ejendomshandlen.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at han har anvendt ordet ”smålig”. Han kan dog have sagt, at skaden efter hans vurdering lagde under bagatelgrænsen, da udbedringen af det stoppede afløb kostede 1.850 kr. Han har henvist til korrespondancen med klagers advokat.

Indklagede har bekræftet, at klager påpegede en række fejl og mangler ved huset. Da købers omkostninger dertil fremgik, tilbød sælger et kompromis på 4.000 kr. til fuld og endelig afgørelse vedrørende de forhold, klager havde påpeget. Klager afviste dette.

Indklagede har bekræftet, at han spurgte ind til, om tidspunktet for nøgleoverdragelse kunne flyttes. Det var ikke muligt, og nøgleoverdragelsen fandt derfor sted som aftalt. Indklagede var der som repræsentant for sælger, da sælger ikke havde mulighed for at være til stede.

Overtagelse af ejendommen lagde i den konkrete handel før købers dispositionsret. Da indklagede varetager sælgers interesse, ønskede han et tinglyst skøde uden anmærkninger så hurtigt som muligt efter endelig handel og overtagelse. Indklagede har bestridt, at han skulle vente til efter klager havde dispositionsret.

Indklagede har bestridt, at det var en betingelse for handlen, at klager ikke havde et advokatforbehold. Han opfordrer altid købere til at søge juridisk rådgivning hos egen rådgiver inden underskrift af købsaftalen. Han har henvist til, at dette også fremgår øverst af købsaftalen. Køber oplyste uopfordret, at hun ikke havde behov for et advokatforbehold.

Med hensyn til svartid på brevet fra klagers advokat, så skyldes dette sygdom, og at ejendommen blev solgt som følge af skilsmisse, hvorfor kommunikationen mellem sælgerne ikke var optimal. I bagklogskabens lys ville han gerne have informeret klagers advokat derom.

Refusionsopgørelsen er lavet efter reglerne derfor. Sælgers bank har overført refusionssaldoen til klager den 13. april 2025. Indklagede havde en forventning om, at refusionsopgørelsen skulle anvendes til at afregne et beløb mellem klager og sælger for de mangler, klager havde konstateret. Da klager og sælger ikke kunne nå til enighed, igangsatte indklagede arbejdet med refusionsopgørelsen.

Vedrørende hylden til badeværelset, oplyste indklagede sælger om, at det fremgik af købsaftalen, at denne fulgte med. Sælger tilbød herefter skriftligt at aflevere hylden til køber. Det er herefter et forhold mellem køber og sælger.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler 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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Nævnet bemærker indledningsvist, at indklagede ejendomsmægler i den konkrete sag var sælgers mand og skulle dermed varetage sælgerens behov og interesser. Ejendomsmægleren må ikke samtidigt være rådgiver for køber, jf. lovens § 26. Det kan ikke ændre herved, at indklagede skulle stå for berigtigelse af handlen. Ejendomsmægleren skal udlevere oplysninger, som er af betydning for handlen jf. lovens § 25 og udarbejde udkast til købsaftale, som indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4, jf. § 46, stk. 1. Har køber et behov for nærmere rådgivning, må køber antage sig egen rådgiver. Det stod derfor køber frit for at antage en køberrådgiver i forbindelse med handlen. Det af klager anførte om, at indklagede og sælger havde som betingelse for handlen, at der ikke blev indsat et advokatforbehold i købsaftalen kan endvidere ikke ændre derved, da der ikke er dokumentation for klagers påstand.

Tinglyst udlæg
Ifølge lovens § 46, stk. 1 skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmæssig karakter.

Klager har anført, at indklagede skulle have oplyst klager om, at der var tinglyst et udlæg på ejendommen på 390.005 kr.

Indklagede har anført, at han ikke oplyste klager derom, da han havde sikret sig, at der var dækning for udlægget ved den opnåede købesum.

Ved at have undersøgt forholdet og derved sikret sig, at der var et positivt provenu til sælger efter dækning af det på ejendommen tinglyste udlæg har indklagede ejendomsmægler foretaget de undersøgelser han er forpligtet til.

Markise
Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler har presset hende til at tilkøbe markisen for 10.000 kr., og at hun rettelig skulle have haft markisen med i købet uden yderligere beregning.

Indklagede har afvist at have presset klager til at tilkøbe markisen, og har anført, at sælger som udgangspunkt ikke ønskede, at den fastmonterede markise fulgte med i handlen.

Hvorvidt markisen skulle anses som en del af ejendommen og følge med i købet uden beregning afhænger af, om markisen kunne anses som en bestanddel af den faste ejendom.

Da markisen var fastgjort til ejendommen og derved var en integreret del af ejendommens funktion, er udgangspunktet, at den følger med ved handlen.

Der er imidlertid aftalefrihed mellem køber og sælger.

I den konkrete sag har sælger ikke ønsket, at markisen fulgte med ejendommen, og der har derfor været en særskilt forhandling omkring købet af denne. Aftalen om købet af markisen er indført i købsaftalen.

Henset til ovenstående, herunder særligt at sælger ikke ønskede, at markisen fulgte med ved salg af ejendommen, kan det ikke anses som værende i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler, som i denne sag var antaget af sælger, indledte en forhandling vedrørende tilkøb af markisen. Det ses endvidere ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler pressede klager til at indgå aftalen derom.

Mangler ved overtagelse af ejendommen
Såfremt køber konstaterer fejl eller mangler ved ejendommen efter overtagelse af ejendommen, er dette et krav, som må rettes direkte mod sælger.

Det forhold, at sælger af ejendommen har fjernet inventar fra ejendommen efter købsaftalens indgåelse, er et forhold mellem sælger og køberne, hvilket falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til. Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at sælger skulle have fjernet inventar fra ejendommen, eller at klager har konstateret mangler ved ejendommen, som der er uenighed med sælger om dækning af.

Frigivelse af købesummen
Nævnet lægger til grund, at klager overtog ejendommen den 15. januar 2025, at købesummen blev frigivet den 20. januar 2025 efter der var tinglyst anmærkningsfrit skøde, og at klager fik dispositionsret over ejendommen den 1. februar 2025.

Af købsaftalen fremgår det, at den der berigtiger handlen er forpligtet til at frigive købesummen til sælger, når der er tinglyst anmærkningsfrit skøde.

Henset til, at købesummen først blev frigivet til sælger, da der forelagde et anmærkningsfrit skøde, og da dette er i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, herunder Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår, har indklagede ejendomsmægler ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at frigive købesummen til sælger, før klager fik dispositionsret over ejendommen.

Nævnet bemærker, at nærmere vejledning omkring konsekvensen af sælgers dispositionsret efter klagers overtagelse af ejendommen ville henhøre under en eventuel køberrådgiver.

Kontakt til indklagede
Henset til, at krav vedrørende mangler konstateret efter overtagelse af ejendommen er et krav, som må rettes direkte mod sælger, kan det ikke anses som i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede først besvarede klagers advokats skrivelse af 21. februar 2025 den 17. marts 2025. Nævnet har herved lagt vægt på, at det i skrivelsen anførte skulle forelægges sælger af ejendommen, før skrivelsen kunne besvares.

Nævnet bemærker imidlertid, at indklagede med fordel og som anerkendt af denne, kunne have orienteret advokaten om tidshorisonten for svar samt begrundelsen derfor.

Refusionsopgørelse
En refusionsopgørelse har til formål at fordele de løbende udgifter vedrørende den ejendom, der handles, såsom forbrugs- og forsikringsudgifter, således at der ikke er noget økonomisk mellemværende mellem parterne efter endt handel. Såfremt køber konstaterer fejl eller mangler ved ejendommen, er dette et krav som må rettes direkte mod sælger, og det er således som udgangspunkt ikke et krav, der medtages i refusionsopgørelsen. Ved enighed om et mangelforhold, og særligt i de tilfælde, hvor der er tale om et mindre beløb, kan parterne regulere dette i en refusionsopgørelse, såfremt parterne indgår aftale herom. Dette er også i overensstemmelse med standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale, hvoraf følgende fremgår: *"Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav."*

Henset hertil, og da klager og sælger ikke kunne nå til enighed omkring de af klager fremsatte mangelskrav er det ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at disse ikke fremgik af refusionsopgørelsen.

Ejendomsformidlingsvirksomheden
Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. CC ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v. § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg