

Den 27. november 2024  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 775 – 24/03358

AA og BB  
mod  
Ejendomsmægler Anders Johannes Jørgensen  
og  
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

## K E N D E L S E

### Sagens baggrund:

Ved digital post af 30. marts 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Anders Johannes Jørgensen og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 og 46 og god ejendomsmæglerskik ved at have undladt at give klagerne oplysninger om ejendommen, ved under købsprocessen at have ændret i salgsopstillingen, og ved ikke at være tilgængelig for klagerne under købsprocessen.

### Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling. Huset var udbudt til 1.495.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 17. august 2023 havde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en intern korrespondance vedrørende fejl i ejerudgifterne for ejendommen. Heraf fremgik følgende:

*”...Jeg kan se, at der er fejl i ejerudgifterne på [adresse 1]. Den er i hvert fald en del for lav, gider du tjekke op på det?...”*

Hertil blev svaret:

*”...Jeg lurede lige på det og tænker at det er betaling til grundejerforening hvor fejlen ligger. Den skulle nok være 4 x højere”*

Hertil blev svaret:

*"Ja, det har du ret i. Vil du enten rette til eller gå ud af sagen, så jeg kan gøre det?"*

Der er til sagen ikke indsendt yderligere korrespondance omkring, hvornår ejerudgiften blev rettet.

Den 18. august 2023 blev ejendommen annonceret til salg.

Ved e-mail af 19. august 2023 oplyste klagerne følgende:

*"... Vi skriver vedr [Adresse 1]. Vi er beviste om at I lige har sat huset til salg, men vi tillader os alligevel, at byde en del under. Da huset ikke har vores drømmeboligenhed byder vi Max 1.400.000.*

*Hvis sælger vælger os er vi tilgængæld gode købere, da vi kan imødekomme sælgers ønske om overtagelse, da vi bor til leje. Derudover er vi godkendt i banken.*

*Vi håber at sælger vil overveje budet, og chancen for en hurtig handel..."*

Indklagede oplyste samme dag følgende:

*"...Tak for jeres bud, som jeg vil tale med sælger om.*

*Jeg ved dog, at det er under sælgers smertegrænse, da de har sat til salg fordi de har købet et andet hus af mig, betinget af eget salg.*

*Vi har derfor aftalt, at [Adresse 1] udbydes til en skarp pris i forhold til den virkelige gode beliggenhed i området og den gode stand.*

*Jeg synes I skulle komme på fremvisning, så I selv kan se, at dette enderækkehus virkelig er meget over gennemsnittet for [Ejendom 1]..."*

Af salgsoptillingerne dateret 21. og 25. august 2023 fremgik en ejerudgift for ejendommen pr. måned på 2.998 kr.

Den 22. august 2023 fik klagerne fremvist ejendommen. Efter fremvisningen fremsendte klagerne følgende e-mail til indklagede ejendomsmægler:

*"...Tak for fremvisningen i dag. Huset i [By 1] er ikke helt udelukket for os endnu, derfor håber vi, at du kan få prisen lidt ned, så vi kan blive helt sikre på, at [Adresse 1] er det rette køb for os.*

*Ud fra tilstandsrapportens vurdering er ved nødt til at udbedre fejlene i bryggers og på badeværelse for at undgå yderligere skader.*

*Vi har beregnet, at vi ca. kan lave skaderne for 25.000. Derudover har vi regnet på udgifterne ved ejerskifteforsikring, tinglysningsafgift og indskud til grundejerforeningen til 19.331 kr. samlet*

*Hvis vi ligger udgifterne sammen, bliver det 44.331 kr. udover husprisen.*

*Derfor byder vi 1.450.00 som endeligt bud. Vi er åbne og imødekomme for sælgers ønske om overtagelse, og er godkendt i banken. Derfor håber vi, at sælger vil tage imod vores bud, da vi er klar til at underskrive købekontrakten her og nu..."*

Indklagede ejendomsmægler takkede for buddet og oplyste, at han ville drøfte det med sælger. Efter drøftelse med sælger vendte han tilbage og oplyste, at sælger først kunne tage stilling til buddet efter den kommende weekend, hvor der var aftalt 4 fremvisninger af ejendommen.

Den 28. august 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende:

*"... Jeg har anbefalet sælger, at sælge til Jer, hvis vi kan blive enige om pris og overtagelse.*

*Sælger har tænkt over det og er villig til, at lukke en handel i 1.475.000 kr. og 3 mdr's overtagelse fra udgang af måneden, hvor handlen bliver endelig.*

*Sælger vil gerne have I får ejendommen, da I var de første der afgav bud.*

*Vi har flere interesserede og flere som ønsker fremvisninger, men jeg har anbefalet sælger, at indgå aftale med Jer med et afslag på 20.000 kr. fordi de så kan realisere deres eget huskøb. Deres bank vil ikke acceptere et større afslag, hvis de skal kunne købe deres "nye" hus..."*

Samme dag oplyste klagerne følgende:

*"...Så har vi fået vendt og drejet hver en krone. Prisen er desværre stadig mere end vi kan byde. Hvis følgende ting indgår i prisen, kan vi gå med til 1.475.000.:  
Barstole, gardiner, vaskemaskine og tørretumbler, grill, stole ved bålplads, havemøbler og sofa i udestuen. Derudover er vi interesseret i at sælger efterlader de ting, som de ikke ønsker ved fraflytning..."*

I en korrespondance dateret den 29. august 2023 skrev klagerne følgende til indklagede:

*"... Det lyder jo tildels godt. Vi er meget interesseret i barstolene.  
Derfor håber vi enten at få barstolene med i købet. Alternativt er et afslag på yderligere 5.000 kr.  
Vi ser frem til snart at være i mål med handlen..."*

Hertil svarede indklagede, at sælger ikke kunne forhandle prisen yderligere, og at det ikke var muligt at få barstolene med. Herefter svarede klagerne følgende:

*"... Det er bare i orden. Vi er stadig meget interesseret. Vi får kigget papirende igennem. Du hører fra os i morgen.  
Vi håber selvfølgelig at få styr på papirende inden torsdag ift opsigelse af lejlighed, men vi vil heller ikke følge os presset, da det skal være en god proces. .Håber på din forståelse..."*

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

*"... I skal tage den tid i har behov for og ikke føle Jer presset.  
Det var kun for at være ærlig, at jeg fortalte vi har flere fremvisninger.  
Bliver huset solgt finder jeg et andet til Jer.  
Men uden mæglergas er det her sat 100.000 kr. under det som den beliggenhed normalt vil koste..."*

Den 30. august 2023 orienterede klagerne indklagede om, at de havde antaget en køberrådgiver.

Ved e-mail af 1. september 2023 oplyste klagerne følgende:

*"...Vi har lige holdt møde med banken, og ændringerne i salgsrapporten ændrer heldigvis ikke det store. Du sender bare køberkontrakten når den er klar. Vi vil dig gerne tale med dig om overtaleksen ift. om vi kan gøre det inden 1/1, så vi undgår de nye boligskatter..."*

Ved e-mail af 4. september 2023 oplyste klagerne følgende:

*"... Det lyder godt. Jeg håber virkelig at det kan lade sig gøre med en dispositionsret på min 1-2 uger. Hvornår regner du at at kunne give svar på dette? Vi skal oplyses til udlejer hvornår vi kan være ude af lejligheden, da de har 14 dage til renovering i vores lejeperiode..."*

Ved købsaftale dateret 5. september 2023 købte klagerne ejendommen for 1.475.000 kr. Klagerne underskrev købsaftalen den 6. september 2023. Af købsaftalens pkt. 11 fremgik blandt andet følgende:

*"...**Ændret salgsopstilling**  
Køber er gjort bekendt med, at der kan være foretaget ændringer i den salgsopstilling, der er vedlagt købsaftalen i forhold til tidligere udleverede salgsopstillinger samt at det er den til købsaftalen vedlagte salgsopstilling der er gældende..."*

Som bilag til købsaftalen var salgsopstilling dateret 5. september 2023. Heraf fremgik en månedlig ejerudgift på 3.346 kr.

Den 7. september 2023 skrev klagerne følgende:

*"...Til orientering underskrev vi købsaftalen i går. Hvornår har vi mulighed for at se boligen igen. Er der mulighed for at vi kan se den inden mandag?..."*

Indklagede ejendomsmægler svarede:

*"...Vi er helt booket hen over weekenden og til og med mandag, men tirsdag kan vi inden kl. 14 og onsdag det meste af dagen..."*

Klagerne svarede:

*"... Jeg er desværre på kursus i næste uge.  
Måske at du vil tale med sælger om vi kan se det inden mandag?"*

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

*"... Jeg talte med sælger i går, da de skrev under.  
De vil gerne have, at det er mig som lukker op.  
Så vi må finde en tid når du er hjemme fra kursus..."*

Parterne blev herefter enige om at spørge sælger om der var mulighed for en fremvisning den efterfølgende torsdag kl. 16.15.

Den 11. september 2023 oplyste klagerne køberadvokaten indklagede ejendomsmægler om, at handlen kunne godkendes. Hun anmodede dertil indklagede ejendomsmægler om følgende:

*"...For god ordens skyld, bedes du dog venligst bekræfte/oplyse følgende:*

- Bekræfte, at køber ikke overtager økonomiske forpligtelser/opkrævninger vedr. Meddelelse fra grundejerforeningen: "Hæk mod sti er ud over skel". Såfremt Grundejerforeningen opkræver gebyr for denne meddelelse/uoverensstemmelse, tilfalder denne udgift sælger..."*

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

*"... Sælger ønsker ikke, at have mulige "hængepartier" efter de er fraflyttet. Hvis køber er bekymret for forholdet vedr. hækken tilbyder sælger, at klippe hækken helt ind. Køber skal blot være opmærksom på, at hækken i givet fald bliver meget tynd. Sælger oplyser i samme forbindelse, at forholdet med hækken gør sig gældende for alle 20 huse i rækken..."*

Hertil svarede klagerne køberadvokaten følgende:

*"... Jeg tænker, at det er nemmest, at køber og sælger selv aftaler nærmere vedr denne hæk – Så kan det ikke gå helt galt..."*

Den 14. september 2023 fik klagerne fremvist ejendommen igen. Indklagede ejendomsmægler oplyste forinden fremmødets start, at han var 10 minutter forsinket.

Ved e-mail af 15. september 2023 skrev klagerne følgende til indklagede:

*"... Husk du ville undersøge:*

*Hvad er der galt med kaffemaskinen og kan den laves?*

- Må man filse huset*
- Informer hurtigst muligt, hvis du hører noget om overtagelsestidspunkt"*

Den 29. september 2023 rykkede klagerne for svar på ovenstående e-mail. Dertil oplyste de, at såfremt det var muligt med en uges dispositionsret skulle de opsige deres lejlighed samme dag.

Den 13. november 2023 efterspurgte klagerne en fremvisning. De oplyste, at de havde forsøgt kontakt til sælger uden svar. Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

*"... Selvfølgelig.*

*Hvis det skal være i denne uge, kan vi onsdag ml. 14-16 eller torsdag ml. 15-16.*

*Jeg skal selvfølgelig også lige høre sælger om det passer dem når vi har aftalt et tidspunkt..."*

Den efterfølgende dag skrev indklagede ejendomsmægler følgende til klagerne:

*".. Jeg skal i øvrigt lige høre hvorfor I har været så utilfredse med mig, at I har givet mig 0 i karakter på 10-skalaen på Boligsiden?*

*Så lav en bedømmelse har jeg aldrig fået før..."*

Hertil svarede klagerne:

*"... Vi kan tirsdag, torsdag og fredag i næste uge? Gerne efter kl. 15 tirsdag og torsdag.*

*Ift bedømmelsen på boligsiden så blev vi ved med at få en påmindelse om at skulle lave en bedømmelse, derfor fik det hurtigt og blev bare sendt afsted, så vi ikke blev ved med at få påmindelse.*

*Men ja vi har da ikke været helt tilfredse ift ændringen i salgsopstillingen..."*

Den 22. november 2023 oplyste klagerne, at de fortsat ventede på svar vedrørende en fremvisning. Den efterfølgende dag svarede indklagede ejendomsmægler, at de havde været helt hængt op i denne uge, og oplyste nogle mulige fremsvisningstidspunkter den efterfølgende uge. Hertil svarede klagerne, at de nævnte tidspunkter ikke var mulige for dem, da de kun kunne eftermiddag og aften. Klagerne efterspurgte andre tidspunkter.

Den 8. december 2023 rykkede klagerne for svar vedrørende overtagelsesdagen. Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

*"... Sælger har som jeg fortalte BB i telefonen i mandags skyndt sig rigtig meget med at få flyttet så I kunne få nøglerne før tid.*

*BB skrev til mig den 28/8: "Derudover er vi interesseret i at sælger efterlader de ting, som de ikke ønsker ved fraflytning".*

*Det havde jeg fortalt sælger dengang og de havde derfor efterladt tv, symaskine, badekar, reoler i skur, ekstra fliser, ekstra gulv, nogle udendørs lamper og den gamle pavillion samt nogle andre småting til jer.*

*Men da BB svarede i mandags, at I nu alligevel ikke ville rydde eller overtage noget som helst, sørger sælger for at rydde alt. Det vil tage dem ca. 14. dage..."*

Den 15. december 2023 fik klagerne dispositionsret over ejendommen. Sælger og indklagede ejendomsmægler var ikke tilstede ved overdragelsen. I forbindelse med overdragelsen konstaterede klagerne nogle forhold, som blev anført på aflæsningsblanketten. De konstaterede forhold var således:

*"Der er konstateret at det varme vand på lille toilet ikke er tilkoblet, plus toilette ikke er koblet til."*

Senere samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en SMS til sælger af ejendommen, hvorefter følgende fremgik:

*"... Så har vi overdraget [ejendom].*

*Det tog 1½ time da køberne og deres forældre gennemgik ALT.*

*De reklamerer over følgende:*

*Ingen nøgle til hoveddør*

*Ikke varmt vand i vandhane på det lille toilet*

*Manglende tilslutning af vand til cisterne på det lille toilet..."*

Ved e-mail af 18. december 2023 oplyste klagerne følgende til indklagede ejendomsmægler:

*"... Vi overtog [ejendom] i fredag af din søn. Desværre var sælger ikke tilstede og i oplyste at sælger ikke var itl at træffe.*

*Din søn noterede følgende fejl og mangler*

- *Hoveddøren er defekt + lås fungerer ikke.*
- *Det ene toilet er ikke funktionsdygtigt og fungerer ikke.*
- *Der er ikke varmt vand på det ene toilet.*

*Derudover har i fundet følgende fejl efter overtagelse af huset*

- *Gulvet på det lille toilet er ødelagt, da gulvtæppet var smeltet fast til gulvet.*
- *Gulvvarme på badeværelset er defekt*

*Din søn oplyste at han ville kontakte sælger hurtigst muligt, også ville han eller du vende tilbage om lørdagen. Vi har endnu ikke hørt fra jer.*

*Vi beder dig derfor kontakte sælger hurtigst muligt og vende tilbage med svar i dag..."*

Ved SMS af 19. december 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler sælger om de nye forhold, som klagerne gjorde gældende.

Ved e-mail af 19. december 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende til klagerne:

*"... Jeg har nu fået svar fra sælger på de punkter I på overdragelsen bad os forelægge for sælger.*

*Mht. nøgle oplyser sælger, at denne passer til hoveddøren. Den er dog stram at åbne, da de ikke har benyttet denne indgang.*

*Mht. toilettet oplyser sælger, at de har brugt rummet som pulterrum i hele deres ejertid og rummet er først blevet ryddet i forbindelse med salget. Sælger er derfor ikke vidende om toilettets funktion.*

*Mht. at der ikke er varmt vand i håndvasken oplyser sælger ligeledes, at de har brugt rummet som pulterrum i hele deres ejertid og rummet først er blevet ryddet i forbindelse med salget. Sælger er derfor ikke vidende herom.*

*Mth. ovenstående samt de to punkter, som I har skrevet om efterfølgende, henvisr sælger til, at have fremlagt ejerforsikringstilbud og tilbuddt, at betale halvdelen af præmien..."*

Den 29. december 2023 skrev klagerens køberrådgiver følgende til indklagede ejendomsmægler:

*"... Selv om sælger kun har brugt gæstetoilet som pulterrum, er det jo ikke købers problem, at det ikke har været brugt som wc med vask. I skulle have gjort køber opmærksom på dette på både på fremvisningen og ikke mindst i købsaftalen, så de havde en mulighed for at indgå en handel på oplyst grundlag.*

*Sælger har en oplysningspligt og vi synes derfor at det kun er rimeligt, at sælger dækker de omkostninger som køber nu har ved at overtage huset i den stand som sælger efterlader det i.*

*Vi tilbyder derfor at der over refusionsopgørelsen afregnes kr.10.000 for udbedring af både hoveddør der ikke kan lukkes uden at den bliver låst, manglende funktion af varmt vand samt toilet på gæstetoilet, skjulte skader på væg som har været gemt væk, gulvvarme i badeværelse der ikke fungerer samt gulv i det ene værelse der er ødelagt og gulv i badeværelse under tæppet..."*

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

*"... Jeg har nu drøftet Jeres krav med sælger, som ikke er enig i din beskrivelse og ikke kan acceptere Jeres tilbud.*

*Sælger tilbyder 3.000 kr. uden præjudice for en eventuel retssag. Tilbuddet har alene til formål at afslutte sagen på en mindelig vis og kan ikke tages som udtryk for en erkendelse af fejl og mangler.*

*Hvis køber tiltræder modtilbuddet fra sælger, afregnes beløbet over refusionsopgørelsen. Hvis køber ikke tiltræder dette beløb bortfalder tilbuddet helt..."*

Hertil svarede klagerens køberrådgiver:

*"... Jeg har drøftet jeres tilbud med køber og de har valgt at imødekomme sælgers tilbud.*

*Jeg vedhæfter derfor refusionsopgørelsen for jeres godkendelse.*

*Vi imødeser jeres godkendelse snarest muligt, hvorefter jeg indhenter købers godkendelse og får afregnet via sælgers bank..."*

Samtlige parter godkendte herefter refusionsopgørelsen.

### **Parternes bemærkninger:**

#### Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med reglerne om formidling af fast ejendom, god ejendomsmæglerskik og været taktisk til egen fordel ved at undlade oplysninger, at have ændret i dokumenter og ved ikke at være tilgængelig.

Klager har oplyst, at de var førstegangskøbere, at indklagede ejendomsmægler var bekendt dermed, og har dertil anført, at indklagede ejendomsmægler udnyttede denne oplysning.

Klagerne har anført, at de følte sig pressede at indklagede ejendomsmægler under købsprocessen, da han flere gange oplyste, at der var andre fremvisninger på ejendommen.

Klagerne har anført, at huset var sat til salg til og blev solgt for ca. 200.000 kr. mere end andre huse i området. Klagerne har dertil anført, at indklagede ejendomsmægler oplyste, at den højere pris skyldtes, at ejendommen var i bedre stand end de fleste af husene i området. Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler blandt andet fremhævede, at der var indbygget kaffemaskine i ejendommen, at denne var defekt – hvilket fremgik af salgsopstillingen, men at de ikke blev oplyst derom på fremvisningerne.

Vedrørende undladte oplysninger har klagerne anført, at indklagede ejendomsmægler undlod at vise dem gæstebadeværelset, samt at den ene hoveddør ikke blev benyttet ved fremvisningerne, selv om det var oplagt at benytte denne ved adgang til haven.

Klagerne har anført, at de efter fremvisning, forhandling af købspris og fremsendelse af oplysninger til købsaftalen oplevede, at det blev svært at få kontakt til indklagede ejendomsmægler, og at hans



tone ændrede sig. Hertil har de anført, at indklagede lovende at undersøge ting vedrørende ejendommen, blandt andet vedrørende forholdene ved en hæk og muligheden for at ændre facaden, men at indklagede ejendomsmægler aldrig undersøgte de nævnte forhold.

Klagerne har oplyst, at de den 30. august 2023 blev opmærksomme på, at der var foretaget ændringer i salgsopstillingen, herunder var ejerudgiften for ejendommen forhøjet. Klagerne har anført, at de havde en grænse på 3.000 kr. for ejerudgift, hvorfor de tidligere havde fravalgt ejendomme beliggende i samme område som [Adresse 1]. Klagerne har oplyst, at de var så langt i købsprocessen, da de opdagede ændringen i ejerudgiften, at de ikke følte de kunne annullere købet. Ifølge klagerne oplyste indklagede ejendomsmægler dem om, at han fortog ændringen i salgsopstillingen i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen, da han på dette tidspunkt blev opmærksom på fejlen, og at der ikke var huse i samme område som havde en ejerudgift på under 3.000 kr. Dette undrer klagerne, da indklagede ejendomsmægler efterfølgende har haft et andet hus til salg med en ejerudgift under 3.000 kr.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler kom for sent til fremsvisningen den 14. september 2023, at han havde en bagkant, og at de derfor ikke havde mulighed for at gennemgå huset ordentligt. De har oplyst, at de ikke havde mulighed for at have en håndværker med den pågældende dag, men at de havde deres mødre med til fremvisningen. De har videre anført, at de spørgsmål, som deres mødre stillede vedrørte hækkens placering (som var påpeget af ejerforeningen), hvorvidt de måtte fildække ejendommen, samt om der kunne isættes et vindue i gæstetoiletet. Disse spørgsmål var tidligere stillet af klagerne, indklagede ejendomsmægler havde lovet at undersøge spørgsmålene, men havde aldrig givet svar.

Klagerne har oplyst, at det vedrørende overtagelse af ejendommen var aftalt, at sælger kunne efterlade de ting, som sælger ikke ønskede ved fraflytning. Sælger havde derfor efterladt flere ting på ejendommen. Ved henvendelse til indklagede ejendomsmægler derom oplevede klagerne, at indklagede ejendomsmægler fralagde sig ansvaret herfor med henvisning til, at klagerne ønskede at overtage huset hurtigt og selv aftalte med sælger, at denne kunne lade ting stå.

Klagerne har anført, at de af deres køberrådgiver var anbefalet at afregne for eventuelle fejl og mangler på overtagelsesdagen. De har videre anført, at dette ikke var muligt, da indklagede ejendomsmægler og sælger ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet. Overtagelsesforretningen blev håndteret af indklagede ejendomsmæglerens søn. De fejl der blev konstateret blev i stedet anført på aflæsningsblanketten. Klagerne har oplyst, at de efter overtagelsen blev opmærksomme på, at ejendommen ikke var i god stand, at vinduerne var utætte og gamle, at radiatoren er gammel og ikke varmer optimalt, at gulvet på badeværelset var ødelagt, og at gulvvarmen på badeværelset ikke var funktionsdygtigt.

Klagerne har anført, at deres køberrådgiver har oplyst, at denne godt kunne forstå, at klagerne ønskede at klage over de indklagede. Klagerne har fremsendt dokumentation derfor.

### Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at det af klagerne beskrevne forløb er langt fra det forløb, som de indklagede oplevede. De indklagede har oplyst, at de underer sig over, hvorfor klagerne ikke tidligere har oplyst, at de var utilfredse med forløbet.

De indklagede har anført, at klagerne under købsprocessen flere gange forsøgte at forhandle prisen ned, da dette ikke var en mulighed forsøgte klagerne i stedet at få noget af sælgers indbo med i

handlen. Derefter forsøgte klagerne at få en lang dispositionsret. De indklagede har dertil anført, at de havde flere fremvisninger af ejendommen.

De indklagede har anført, at klagerne under hele forløbet har været svære at aftale fremvisningstider med, da klagerne kun kunne på meget begrænsede tidspunkter, som alle lagde sent om eftermiddagen og aftenen.

Indklagede har oplyst, at der ikke var begrænset med tid til fremvisningen den 22. august 2023, og at det ved denne fremvisning – som ved øvrige fremvisninger på adresse – tydeligt blev oplyst, at den indbyggede kaffemaskine var defekt. De indklagede har henvist til, at det ligeledes fremgik af salgsopstillingen.

Vedrørende en fremvisning i november (3. fremvisning) har de indklagede oplyst, at sælger var ved at rydde og pakke ned. Sælger ønskede derfor ikke fremvisning midt i flytterodet. Klagerne forsøgte at kontakte sælger direkte, på trods af, at de var oplyst om, at sælger ikke ønskede dette. På indklagede ejendomsmægler opfordring gik sælger med til en fremvisning. Fremvisningen blev dog ikke til noget, da de ikke kunne finde et tidspunkt, hvor alle parter kunne. Til gengæld kontaktede indklagede ejendomsmægler klagerne telefonisk den 11. december 2023 og oplyste, at de kunne få dispositionsret med det samme, forudsat at sælger ikke ryddede alt, i henhold til en aftale med klagerne af den 28. august 2023, hvor klagerne oplyste, at de var interesserede i, at sælger efterlod de ting de ikke skulle bruge. Klagerne ønskede dog alligevel ikke at overtage sælgers genstande, hvorfor overtagelse den 11. december 2023 ikke var muligt. Den 13. december 2023 kontaktede klagerne indklagede ejendomsmægler telefonisk og oplyste, at de alligevel gerne ville overtage uden sælger havde ryddet alt.

De indklagede har bestridt, at det ikke var muligt at få aftalt en fremvisning i september 2023. De har henvist til parternes korrespondance.

De indklagede har bekræftet, at indklagede ejendomsmægler var forsinket til fremvisningen den 14. september 2024, men har dertil oplyst, at indklagede ejendomsmægler orienterede klagerne derom inden fremvisningens starttidspunkt. De indklagede har anført, at fremvisningen var kaotisk, da klagernes mødre have mange meninger om boligen og området, havde spørgsmål som tidligere var besvaret og da det virkede som om, at mødrene skulle overbevises om, at det var et fint område at købe bolig i.

Vedrørende gæstetoiletet har de indklagede henvist til at dette fremgik af plantegningen, og har hertil anført, at det naturligvis blev fremvist.

Vedrørende anvendelse af den ene hoveddør under fremvisningen har de indklagede anført, at de benyttede bryggersdøren ved fremvisninger, da denne var placeret med direkte udgang til parkeringspladsen. Ved fremvisning af haven blev udgang foretaget via døren i udestuen, da det ikke ville give mening af benytte hoveddøren for derefter at gå ud på fortovet og hele vejen rundt om grunden for at komme i haven.

De indklagede har bestridt klagernes påstand om, at prisen for ejendommen var 200.000 kr. højere end tilsvarende rækkehuse i området.

De indklagede har bestridt, at de tidligere har haft en sag med klagerens køberrådgiver, hvor der har været problemer. De indklagede har dertil fremsendt kopi af en mailkorrespondance med klagernes køberrådgiver, hvor denne bekræfter, at de ikke har et "issue".

De indklagede har bestridt, at indklagede ejendomsmægler var svær af få kontakt til efter den 30. august 2023. De indklagede har hertil henvist til, at indklagede ejendomsmægler blandt andet var i telefonisk kontakt med klagerne den 30. august 2023 efter kl. 20.00, hvilket dokumenterer, at han har været tilgængeligt.

De indklagede har bestridt, at de foretog ændringer i ejerudgiften for ejendommen den 30. august 2023. De indklagede har oplyst, at de konstaterede en fejl i ejerudgiften den 17. august 2023, og at der derefter blev foretaget en ændring. Opgaven med sagsbehandling, herunder ændringer i ejerudgiften, var på daværende tidspunkt outsourcet til tredjemand. De indklagede har anført, at indklagede ejendomsmægler den 31. august 2023 var i telefonisk kontakt med klagerne vedrørende ændringen i ejerudgiften. De indklagede har videre anført, at klagerne på tidspunktet for underskrift af købsaftalen var bekendt med ejerudgiften, og har hertil anført, at klagerne blev opmærksomme på ændringen den 30. august 2023, at købsaftalen blev underskrevet den 6. september 2023, at der var bank- og rådgiverforbehold, og at bank og rådgiver begge godkendte handlen.

De indklagede har bestridt, at de har haft en anden ejendom på samme vej til salg, hvor der har været fejl i ejerudgiften.

De indklagede har bestridt at de har givet fejlagtige oplysninger om, at sælger skulle købe en anden bolig af de indklagede. Der er til sagen fremsendt dokumentation for, at købet blev annulleret.

Vedrørende overdragelsesforretningen har de indklagede oplyst, at overdragelsen fandt sted den 15. december 2023 kl. 17, da dette var det eneste tidspunkt klagerne kunne. Sælger ønskede ikke at være tilstede ved overdragelsen, og indklagede ejendomsmægler havde ikke mulighed for at deltage. De indklagede har henvist til, at det af købsaftalens pkt. 11 fremgår, at de normalt ikke overdrager uden for normal åbningstid. De fejl der blev konstateret ved overdragelsesforretningen blev noteret på aflæsningsblanketten, hvilket er de indklagedes normale praksis. Såfremt der opnås enighed om afregning af konstaterede mangler, sker dette sædvanligvis over refusionsopgørelsen. De indklagede har ikke oplevet, at der er sket afregning direkte på en overdragelsesforretning. Indklagede ejendomsmægler sendte efter overdragelsesforretningen en SMS til sælger med oplysning om de konstaterede mangler. Sælger afviste dækning af manglerne, men tilbød efter dialog med indklagede ejendomsmægler og efter krav fra klagerne en kompensation på 3.000 kr.

De indklagede har oplyst, at det vedrørende det efterfølgende forløb kan diskuteres, om sælger burde have oplyst om, at der varme vand samt vand til cisternen på det gæstetoilettet ikke var tilkoblet. Sælger havde ikke tænkt over det, da sælger anvendte rummet til opmaksinerings.

De indklagede har bestridt, at de ikke besvarede klagerens spørgsmål. Vedrørende hækken har de anført, at det først var klagerens køberådgiver der stillede spørgsmål derom. De indklagede har henvist til korrespondancen med klagerens køberådgiver. Vedrørende fejl ved kaffemaskinen har de indklagede anført, at de under første fremvisning oplyste klagerne om, at sælger ikke var bekendt med hvad fejlen skyldtes, samt at indklagede ejendomsmægler under en telefonsamtale oplyste, at sælger ikke var bekendt dermed. Vedrørende at filtse huset har de anført, at det er korrekt, at det tog længere tid at undersøge dette spørgsmål. Dette skyldtes at sælger ikke var bekendt dermed, og at indklagede ejendomsmægler trods flere forsøg ikke kunne komme i kontakt med ejerforeningen. Slutteligt har de indklagede anført, at klagerne ikke havde spurgt om mulighed for at etablere et vindue.

## **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.

#### *Undladt oplysninger*

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser, samt indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på, at udkast til købsaftale samt bilagene hertil indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med sin gennemgang af ejendommens dokumenter eller ved sin almindelige besigtigelse af ejendommen blev eller burde være blevet bekendt med de af klagerne konstaterede forhold ved en hoveddør, gæstetoiletet, vinduerne m.v. Nævnet bemærker, at en ejendomsmægler ikke er fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. Ligeledes kan det ikke bebrejdes en ejendomsmægler, såfremt en sælger ikke har givet oplysninger om forhold, som alene sælger var bekendt med.

#### *Tilgængelighed og besvarelse af spørgsmål*

Nævnet lægger til grund, at klagerne fik fremvist ejendommen en gang inden indgåelse af købsaftalen og en gang efter indgåelse af købsaftalen, og at indklagede ejendomsmægler ved den sidste af fremvisningerne var forsinket. Nævnet lægger endvidere til grund, at parterne i forbindelse med planlægning af fremvisningerne oplevede udfordringer i forhold til at finde tidspunkter, hvor begge parter havde mulighed for at deltage i besigtigelserne, og hvor sælger havde mulighed for at stille ejendommen til rådighed.

På baggrund af sagens oplysninger finder nævnet, at problemstillingen vedrørende fastsættelse af tidspunkter for fremvisning skyldes begge parters forhold, og at indklagede ejendomsmægler i den forbindelse ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Vedrørende indklagede ejendomsmæglers besvarelse af klagerens spørgsmål vedrørende blandt andet kaffemaskinen, hækken og om det var muligt at filtse ejendommen ligger nævnet til grundt, at det af salgsopstillingen fremgik, at kaffemaskinen var defekt, og at klagerens køberrådgiver oplyste, at klagerne og sælger selv ville løse problemstillingen med hækken. Dertil lægger nævnet som ubestridt til grund, at klagerne fik svar på deres forespørgsel vedrørende at filtse huset telefonisk. På baggrund af sagens oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

### *Efterladte ejendele*

Nævnet lægger til grund, at klagerne den 28. august 2023 oplyste, at de var interesseret i, at sælger efterlod de ejendele, som sælger ikke selv ønskede efter fraflytning. I december 2023 oplyste klagerne telefonisk indklagede ejendomsmægler om, at de alligvel ikke ønskede, at sælger efterlod ejendele i forbindelse med overdragelsen af ejendommen. Nævnet lægger videre til grund, at parterne i forbindelse med aftale om en tidligere dispositionsdato og inden overdragelse af ejendommen igen indgik aftale om, at sælger kunne efterlade ejendele i ejendommen.

Ejendomsmægleren har som sælgers rådgiver og som formidleren af ejendommen ingen mulighed for at sikre, at sælger ikke misligholder købsaftalen. Ejendomsmægleren er alene forpligtet til at rådgive sælger om konsekvenserne ved misligholdelse. Det bemærkes, at det ikke er undergivet nævnets kompetence at tage stilling til, hvorvidt købsaftalen er misligholdt af sælger. Nævnet kan alene tage stilling til, om en ejendomsmægler har overtrådt sine forpligtelser i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med drøftelse af dispositionsdato og derved sælgers mulighed for at efterlade indbo ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

### *Oplysning om andre fremvisninger*

En ejendomsmægler har i almindelighed ikke pligt til at oplyse potentielle købere om, at der er andre interesserede købere til en ejendom. Ejendomsmægleren er alene sælgers repræsentant, og det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på bedst mulige vilkår. Det er derfor ejendomsmæglerens opgave at fortsætte salgsarbejdet for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale.

Nævnet bemærker, at det på trods af ovenstående som udgangspunkt ikke er imod god ejendomsmæglerskik at oplyse en interesseret køber om, at der er andre potentielle købere, der har booket en fremvisning.

Herefter, og på baggrund af sagens oplysninger finder nævnet i det konkrete tilfælde, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at oplyse klagerne om, at der var booket andre fremvisninger.

### *Ændring i salgsopstilling*

Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i salgsopstillingen eller anden markedsføring af en ejendom. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsopstilling og øvrigt markedsføringsmateriale for en ejendom skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte.

Det fremgår af sagens oplysninger, at de indklagede den 17. august 2023 blev bekendt med, at der var fejl i ejerudgiften i salgsopstillingen.

Klager har til sagen indsendt flere versioner af salgsopstillingen. Af salgsopstillingerne dateret 21. og 25. august 2023 fremgår en ejerudgift på 2.998 kr., mens der af salgsopstillingen dateret 5. september 2023 fremgår en ejerudgift på 3.346 kr.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler ved ikke i umiddelbart forlængelse af at have konstateret fejl i salgsopstillingens oplysning om ejerudgift sikrede sig at fejlen blev rettet, og derved har udleveret forkerte oplysninger til klagerne, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det

kan ikke ændre herved, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde udliciteret opgaven til tredjemand, eller at køber inden underskrivelse af købsaftalen var blevet bekendt med ændringen i ejerudgiften.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, Anders Johannes Jørgensen, en advarsel.

#### *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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

### **THI BESTEMMES**

Indklagede ejendomsmægler, Anders Johannes Jørgensen, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5.

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