

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 829 - 24/11208

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Egelund v/Annette Egelund (CVR-nr. 21095346)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 22. november 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Egelund v/Annette Egelund 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 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videre givet et bud til klager og ved ikke at have vejledt klager korrekt i forbindelse med salg af hendes ejendom.

Disciplinærnævnet har efter modtagelse af klagen, af egen drift, udvidet klagen til endvidere at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, ved de indklagedes fakturering af klager for afholdte udlæg til tredjemand.

Sagens omstændigheder:

Klager kontaktede i april 2024 indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed samt en anden ejendomsformidlingsvirksomhed med henblik på en vurdering og derefter salg af hendes ejendom beliggende [adresse 1].

Den 4. april 2024 besigtigede en anden ejendomsformidlingsvirksomhed ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler besigtigede efterfølgende ejendommen, hvorefter klager valgte at indgå aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om formidling af ejendommen. Parterne indgik formidlingsaftale den 8. april 2024, heraf fremgik det, at ejendommen var værdiansat til 2.200.000 kr., og at den skulle udbydes til 2.275.000 kr.

Af salgsprovenuet i ovenstående formidlingsaftale fremgik følgende udgifter til tredjemand:

Udlæg til tredjemand		
- Fotografering og billedbehandling	3.800	4.750
- E-nettet	450	563
- Ejendomsdatarapport	154	154
- Servitutter, anslået 3 stk	525	656
- Restgældsoplysninger inkl. opdatering	670	837
I alt udlæg til tredjemand	5.599	6.960

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

Ved e-mail af 9. april 2024 skrev indklagede ejendomsmægler følgende til klager:

*”... Skønt vi går i gang
Må vi komme forbi med skilt ?
Må jeg bestille fotograf og tilstandsrapport...”*

Den 11. april 2024 blev der taget billeder af ejendommen.

I perioden 23. april – 5. maj 2024 blev ejendommen fremvist til flere potentielle købere.

Ved e-mail af 6. maj 2025 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmægler:

”... Jeg blev ringet op for lidt siden af DD, som ville komme med hende ”den tossede” i dag kl. 13.30 til fremvisning af krybekælderen. Jeg sagde nej til stor irritation for DD – ”skal jeg virkelig sige til hende, at du ikke vil sælge huset til hende... selvom BB er enig med dig” - og det er simpelthen ikke i orden.

Jeg vil ikke presses til noget som helst. Jeg har et arbejde, jeg skal passe – og de to fremvisninger på samme dag i går gør ikke tingene nemmere for mig – så nu er det nok med den pressen på. Det kan godt være, at bankdamen ikke har købt huset, indtil der er to underskrifter på købsaftalen og en godkendelse – men hvorfor fremvise yderligere, når der er forhandlet færdig med en mulig køber, og jeg har accepteret hendes vilkår ang. gratis råderet, pris osv.?

Jeg løber aldrig fra mine aftaler, så jeg synes, at vi lige skal klappe hesten, indtil der er sagt endeligt ja eller nej. Ja, mit hus er til salg, men min hverdag skal ikke smadres af pres fra ejendomsmæglerens side. Der sætter jeg grænsen. Krybekældermoderen må vente, indtil bankdamen har besluttet sig...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler:

”... Vi respekterer 100% at du ikke vil have flere fremvisninger før bankdamen er afklaret...”

Ligeledes ved e-mail af 6. maj 2024 skrev indklagede ejendomsmægler følgende til køber af ejendommen:

”... Vi er enige et langt stykke hen af vejen.

Pris 2.150.-

Overtagelse 1/9-24

Dispositionsret ?? Sælger er i gang med at fine ud af muligheder. Hun har ikke selv et nyt sted at være, så hun kan ikke bare sige Ja til en tidligere dispositionsdag, men lovet at hvis hun er ude før så får du adgang med det samme...”

Ved købsaftale dateret 6. maj 2024 blev ejendommen solgt for 2.150.000 kr. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

*”... **2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang**
Ejendommen overtages af køber en 01.09.2024 kl. 12.00.*

Såfremt det efter købsaftalens indgåelse aftales mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen før overtagelsesdagen, afholder køber alle forbrugsafhængige udgifter til f.eks. vand, varme og el, herunder faste udgifter til de pågældende forsyningselskaber, samt udgifter til forsikring fra dispositionsdagen. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen...

[...]

4. Tilbehør og abonnementer

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre fremgår af vedlagte salgsopstilling. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

[...]

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler, 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 15 dage efter overtagelsesdagen.

[...]

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

[...]

Nedslag i udbudsprisen:

Det er mellem parterne aftalt at udbudsprisen kr. 2.275.000,00 nedsættes til kr. 2.150.000,00. Nedslaget er givet som led i almindelig prisforhandling og beløbet er til fuld og endelig afgørelse...”

Ved e-mail af 7. maj 2024 bekræftede klager, at hun havde modtaget købsaftalen, og oplyste, at hun manglede et dokument. Hun henviste til, at der fremgik følgende: *”... Sælger bekræfter ved sin underskrift at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene...”*

Den 30. maj 2025 fremsendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en faktura til klager, hvoraf følgende fremgik:

Nr. Tekst	Pris	Moms ialt	Totalpris inkl. moms
1010 Villasalg	50.500,00	12.625,00	63.125,00
1900 Markedsføringsløn	19.880,00	4.970,00	24.850,00
1910 Diverse dok. omk. m/moms	5.445,00	1.361,25	6.806,25
1910 Diverse dok. omk. m/moms	154,00	38,50	192,50
6790 Depositum	-95.000,00	0,00	-95.000,00

Den 31. maj 2024 skrev indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende til køber af ejendommen:

"... Jeg fik ikke fat i sælger, men har sendt hende en mail og bedt hende evt. tage fat i dig direkte.

Hvis du ikke hører fra hende hen over weekenden, er du velkommen til at ringe til os igen..."

Ligeledes den 31. maj 2024 skrev indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende til klager:

"... Køber [...] har ringet for at høre om hun må komme forbi i næste uge, gerne tirsdag og måle ejendommen op.

Alternativt søndag.

Hvordan passer det dig?..."

Hertil svarede klager:

"... Der er mål på plantegningen fra fotografen, så hvorfor hun skal herind?"

Jeg er ikke interesseret i at have hende rendende her. Hun har allerede krævet, og fået, gratis husleje fra den 15.7. og frem til overtagelsen den 1.9., så der er rigelig tid til, at hun kan måle op der.

Jeg regner med at blive kontaktet af jer lige inden den 15.7. med henblik på aflæsning af vand, el og varme, så vi kan finde et tidspunkt, der passer jer og mig. Og jeg regner med, at I i den kontekst sikrer jer bevis for, at hun har overtaget ansvaret (forsikring) for ejendommen på aflæsningsdagen, inden der kan udleveres nøgler til hende mandag den 15.7.

Jeg synes, at det har været en rodet og ikke særligt rar proces at sælge bolig via Nybolig i Gilleleje, så I bedes venligst holde kontakten på et minimum og inden for det aftalte..."

Af SMS af den 2. juni 2024 fra køber af ejendommen til klager fremgår følgende:

"... Hej AA, der er mig der har købt dit hus. Jeg vil meget gerne lave en aftale med dig om at komme og måle nogle ting op i huset, ejendomsmægleren foreslog at jeg kontaktede dig direkte. Jeg vil også høre om du sælger ud af dine fine billeder, og hvad du evt skal have for sådan et?..."

Hertil svarede klager:

” ... Jeg afslog i fredags ejendomsmæglerens anmodning om det samme, så det hjælper desværre ikke noget, at mægleren ignorerer mig og i stedet får dig til at kontakte mig direkte. Du bliver desværre manipuleret af hende, ligesom hun også har manipuleret med mig undervejs.

Du har gratis husleje fra den 15.7. og frem til overtagelsen den 1.9., så du må vente med dine opmålinger til efter 15.7. Der er endvidere mål på plantegningen.

Vi ses den 15.7. til aflæsning af forbrug, hvorefter du får udleveret mine nøgler mod behørig dokumentation for forsikring, der dækker ansvaret for huset frem til den 1.9.

Jeg beklager denne afvisning, men har som nævnt i fredags bedt mægleren holde sig indenfor rammerne af det aftalte, og du er blot en brik i hendes spil.

Jeg har endvidere ikke givet hende tilladelse til at udlevere mine kontaktoplysninger til dig...”

Den 4. juni 2024 kontaktede klager en boligadvokat. Klager sendte herefter en e-mail til indklagede ejendomsmægler, hvorefter følgende fremgik:

” ... Jeg har i dag indgået aftale med boligadvokat EE om varetagelse af mine interesser i forbindelse med salg af mit hus.

Jeg har følt mig presset af dig til et hurtigt salg til den køber (FF), som endte med at købe huset, selvom der var en anden mulig køber på banen. Jeg ved godt, at vi talte om, at hun var besværlig, fordi hun ville se både loft og krybekælder, hvilket jeg selv afslog som værende underligt. Jeg har dog efterfølgende talt med den pågældende kvinde, og hun virker hverken underlig eller skør, men blot interesseret i at se alt i den bolig, hun afgav bud på.

Jeg kan endvidere forstå, at du, efter at jeg i fredags den 31.5. via mail til din medarbejder GG afslog at give køber adgang til mit hus med henblik på opmåling og skrev, at det måtte køber vente med til efter 15.7., hvor hun får brugsret til huset mod behørig dokumentation for relevant forsikring, har opfordret køber til selv at henvende sig til mig med sin anmodning og i den anledning givet hende mit mobilnummer uden tilladelse hertil fra mig.

Jeg har allerede en gang tidligere følt behov for at minde dig om, at du er min mand i denne sag, ikke købers, og jeg har således ikke længere tillid til Nyboligs håndtering af mit hussalg. Alle henvendelser bedes derfor fremadrettet stilles til ovennævnte advokat, ligesom I bedes oversende hele hussalgssagen til advokaten...”

Den 6. juni 2024 svarede indklagede ejendomsmægler følgende til klager med kopi til klagers advokat:

” ... Jeg har modtaget din nedenstående e-mail, og er helt uforstående.

Jeg er umådelig ked af at modtage din mail og at du har følt dig presset til et hurtigt salg. Jeg var af den opfattelse at jeg har givet mig utrolig god tid til mange og lange samtaler med dig både før og under salgsprocessen. Jeg har ovenikøbet spurgt dig om du var sikker på at det var nødvendigt at sælge huset, når nu du var så glad for det.

Jeg har talt om lejebolig med dig og givet dig råd heromkring.

Jeg mener heller ikke at jeg på nogen måde har presset dig til at vælge den ene kunde frem for den anden kunde. Jeg har loyalt fortalt dig at der var to kunder. Den ene kunde stillede rigtig mange spørgsmål mens den anden var en smule lavere på prisen men meget nem. DU valgte selv at du ville have den kunde der ikke spurgte så meget, da forskellen i tilbuddene ikke var så stor.

Vi talte meget om det med at køber ville have dispositionsret til ejendommen. Hun bad om 15/7 og overtagelse 1/9-24. Du var i tvivl om, om du kunne nå at finde et andet sted at bo, men var i dialog om en bolig i [by 1]. Jeg foreslog dig at vi skulle fastholde at der var overtagelse 1/9-24, men at du gerne ville være venlig stillet overfor en dispositionsret tidligere, hvis du fandt noget andet. Det er den information køber har fået. Vi har IKKE lovet gratis adgang fra 15/7-24. Køber har helt normal overtagelse 1/9-24 hvilket også fremgår af købsaftalen

Køber har været meget nem og glæder sig utrolig til at overtage dit hus. Der var alene et forbehold fra køber om 80% belåning i godkendelsesskrivelsen. Jeg var ude at fremvise dit hus for [realkreditinstitut 1] hvilket også er helt normalt.

Køber har efterfølgende haft et ønske om at komme ud og tage nogle mål. Det var alene et venligt ønske. Jeg vil gerne understrege at vi ikke har udleveret dine oplysninger til køber eller opfordret hende til at kontakte dig direkte. Vi sendte dig en mail i fredags og opfordrede dig til evt. at kontakte køber. Vi sendte ligeledes en mail til køber. Mailen er vedhæftet, og som den fremgår har vi ikke opfordret køber til at kontakte dig eller udleveret nogle oplysninger.

Nu kan jeg dog forstå på køber at du selv i weekenden har givet hende adgang til din ejendom fra 15/7.24.

Jeg står naturligvis gerne til disposition for en personlig samtale...”

Ved e-mail af 14. juli 2024 skrev indklagede ejendomsmægler følgende til klagers advokat:

”... Jeg kan forstå på køber at du har bekræftet overtagelsen i morgen kl. 12.

Da jeg ikke får svar på nogle af mine henvendelser, formoder jeg ikke at I ønsker min deltagelse.

Hvis I ønsker at vi skal registrere ejerskifte overfor forsyningsselskaber, må du sikre dig at tallene bliver afleveret på mit kontor i underskrevet stand...”

Den 15. juli 2024 overdragede klager ejendommen til køber. Indklagede ejendomsmægler var ikke til stede.

Ved e-mail af 16. juli 2024 skrev købers advokat følgende til klagers advokat:

”... Overdragelse fandt sted i går kl. 12.00.

I forbindelse med overdragelsen havde din klient undladt at medtage en del indbo/affald, se billeder.

Køber gjorde sælger opmærksom på, at hun manglede af fjerne eget indbo. Sælger oplyste køber at da køber fik dispositionsret tidligere, kunne kun efterlade det hun ikke selv ville medtage.

Såfremt det efterladte ikke er fjernet straks og inden 48 timer, vil det efterladte blive fjernet for sælgers regning og beløbet vil blive medtaget over refusionsopgørelsen...

Ved e-mail af 19. juni 2024 skrev indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende til klagers advokat:

"... Jeg vedlægger købers dokumentation for tegnet forsikringer.

Vi afventer fortsat bekræftelse på ar sælger har givet køber dispositionsret d. 15.07.2024 kl. 12.00..."

Ved e-mail af 20. juni 2024 skrev klagers advokat følgende til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"... Du spørger mig nedenfor om jeg kan bekræfte at sælger har givet køber dispositionsret d. 15.07.2024 kl. 12.00.

Svaret er dette: Sælger synes jo hun er blevet tvunget til den dispositionsret af BB og er meget utilfreds med dette.....Som du ved ligger der en efterfølgende SMS fra sælger til køber, hvor der står, at der ikke er nogen grund til at køber kommer og måler op nu, da hun jo har dispositionsret 15/7 i denne sag.

Så set fra sælgers side er det en fejl i BB's håndtering af sagen, at det er end med at køber fik dispositionsret. Men køberen har jo fået lovning på det nu sort på hvidt, så det er jo de facto det det er endt med..."

Ved e-mail af 21. juni 2024 skrev indklagede ejendomsmægler følgende til klagers advokat:

"... Jeg vil gerne igen understrege at jeg har gjort det modsatte.

Købers forslag var at hun skulle have dispositionsret fra 15/7 – Dette drøftede jeg ved et personligt møde med AA. Hun var ikke vild med det, og jeg forklarede at dette gjorde vi i masser af handler.

Jeg sagde til hende, at så længe hun ikke havde et nyt sted at bo syntes jeg ikke at vi skulle acceptere dette, men fastholde 1/9-24. Sælger kunne så altid være venlig og give dispositionsret før hvis det passede, men det var ikke noget hun var forpligtet til.

JF: købsaftalen er der intet aftalt om dette.

Sælger har læst købsaftalen, hun har haft spørgsmål til den mv. Aftalen omkring dispositionsret er udelukkende en aftale mellem køber og sælger..."

Af refusionsopgørelse dateret 4. september 2024 fremgik det, at sælger skulle refundere 2.019 kr. til køber for bortkørsel af affald.

Ved e-mail af 15. oktober 2024 skrev klagers advokat følgende til indklagede ejendomsmægler:

"... Som du jo godt ved var min klient jo meget utilfreds med jeres arbejde i denne sag.

Hun oplyser mig nu at hun har besluttet sig for at køre en klagesag hos klagenævnet for ejendomsformidling.

Men du skal jo have en chance for at afværge sagen ved en mindelig løsning.

Hendes klagepunkter vil være:

- 1) Du fravalgte en anden køber, som måske havde givet mere for ejendommen.*
- 2) Du rådede hende til at acceptere gratis dispositionsret og sagde at det er normalt. Efter min opfattelse og erfaring er dette kun normalt, hvis huset alligevel står tomt eller sælger er gældsfri, men dette var ikke tilfældet i denne sag. Min klient har således haft en væsentlig udgift til at betale ejendommens udgifter og lån i dispositionsperioden.*
- 3) Du tillod køber at kontakte sælger direkte (sms korrespondancen), hvilket jo er/blev noget rod.*
- 4) Du har ladet hende betale kr 10000 ekstra for skøde/berigtigelse af handlen, hvilket jo er en overflødig udgift da man som sælger kan vælge den traditionelle løsning at overlade dette til køber hvis køber har advokat på handlen, og det havde køber.*

Min klient er indstillet på at frafalde klagen, hvis du returnerer kr 25000 af det betalte mæglersalær, og betaler mit salær for at bistå med denne klage kr 5000 + moms.

Dette tilbud er gældende 5 hverdage fra dd... ”

Ved e-mail af 6. november 2024 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Jeg har læst jeres mail og må erkende at jeg er noget overrasket.

Jeg kan slet ikke genkende forløbet og er oprigtigt ked af at en ellers god handel skal afsluttes på denne måde.

Lige et par præcise fakta.

Jeg har ikke givet køber dispositionsret over ejendommen.

Køber gav et bud på ejendommen med overtagelse 1/9-24 og dispositionsret 15/7. Jeg talte meget med sælger omkring dette. Forklarede forholdene og at det ikke var ualmindeligt. Sælger var imod dette, hvorfor jeg foreslog sælger at vi afviste dispositionsretten, men sagde til køber at såfremt sælger havde fundet et sted at bo og var fraflyttet før, så kunne hun få adgang. Se min vedhæftede mail til køber dateret 6/5-24.

Købsaftalen er aftalegrundlaget for handlen. Der står INTET om dispositionsret i denne.

Jeg bliver meget overrasket da køber retter henvendelse og fortæller at hun har fået en sms fra sælger hvor hun skriver, at der er dispositionsret 15/7 – Dette er udelukkende en aftale mellem køber og sælger.

Hvis sælger havde misforstået situationen, ville jeg ønske at hun havde kontaktet os inden som er normal praksis inden en dispositionsret.

Som tidligere nævnt har jeg heller ikke opfordret køber til at kontakte sælger direkte. Se vedhæftede mail fra GG af 31/5-24. Hvad køber har efterfølgende har skrevet til sælger, må køber selv stå til ansvar for.

Vedrørende sælgerberigtigelsen, er det en udgift på kr. 7.500,- Der er aftale frihed på dette område og jeg gennemgik muligheden med sælger for at vi lavede dokumenterne for hende og det var hun tryk ved.

Jeg er ked af at vi skal afslutte en ellers god ejendomshandel på denne måde. Jeg har tidligere tilbudt at gennemgå sagen med sælger for realt at finde ud af hvad det er som hun er så utilfreds med, mit tilbud står forsat ved magt.

Jeg har forsøgt at give hende den bedste og mest reelle rådgivning. Vi har talt om lejeforhold mv. Det sidste jeg spurgte hende om inden hun underskrev købsaftalen var om hun var sikker på om hun skulle sælge huset.

Jeg kan ikke se hvor jeg har lavet en fejl og er overbevist om at klagenævnet vil nå til samme konklusion.

Jeg vil dog pr. kulance tilbyde køber en dekort på kr. 10.000,- - moms i alt kr. 12.500,- alene for at lukke sagen her.

Det skal være en endegyldig lukning som både omfatter klagenævnet, disciplinærnævn, facebook mv og som gør at vi kan hilse på hinanden gaden. Såfremt sælger vælger at indbring sagen til nogle klageinstanser, bortfalder mit tilbud..."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun inden der blev indgået aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om salg af hendes ejendom fik ejendommen vurderet af en anden ejendomsformidlingsvirksomhed. Hun havde på dette tidspunkt også en aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om vurdering af ejendommen. Hun besluttede sig for at indgå aftale med den anden ejendomsformidlingsvirksomhed, og aflyste derfor aftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Hun blev herefter kontaktet af indklagede ejendomsmægler, som fortsat gerne ville vurdere ejendommen. Indklagede ejendomsmægler pressede hende, blandt andet ved at sige "for vi kender jo hinanden godt fra tidligere i forbindelse med vurderinger for [realkreditinstitut 1]", hvorefter hun accepterede vurderingsmødet.

Til vurderingsmødet spurgte indklagede ejendomsmægler ind til salær og vurdering fra den anden ejendomsformidlingsvirksomhed, således at hun kunne matche dette. Indklagede ejendomsmægler fastsatte herefter udbudsprisen 75.000 kr. højere og oplyste, at der så var noget at forhandle med. Såfremt parterne indgik en formidlingsaftale, lovede indklagede ejendomsmægler at hjælpe klager med at finde en lejebolig. Klager accepterede indklagede ejendomsmæglerens tilbud og indgik herefter formidlingsaftale med de indklagede. Klager har anført, at indklagede herefter ikke hjalp med at finde en lejebolig. Hun fik alene udleveret et telefonnummer.

Efter indgåelse af formidlingsaftalen var der flere fremvisninger. Klager aflyste to aftaler, da der var en potentiel køber, som havde set ejendommen to gange, og som ønskede at købe ejendommen. Efter

indgåelse af købsaftalen blev hun kontaktet af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, som oplyste, at køber gerne ville se ejendommen igen for at foretage opmålinger. Dette afviste klager, da der var indgået aftale om, at køber fik dispositionsret den 15. juli 2024. Herefter blev hun kontaktet direkte af køber.

I forbindelse med forhandlingerne med køber følte klager sig presset. Køber bød først 1.995.000 kr. og derefter 2.100.000 kr. Da ejendommen kun havde været til salg i 2-3 uger var hun forbeholden overfor at acceptere budet. I den forbindelse sagde indklagede ejendomsmægler, at køber var interesseret i et andet hus, og at klager derfor burde acceptere budet. Dertil sagde indklagede ejendomsmægler, at hun var heldig at have fået et bud på 2.100.000 kr. og at det næste sikkert ville være lavere, da boligpriserne var begyndt at falde. Hertil oplyste klager, at budet mindst skulle forhøjes med indklagedes salær. Køber hævede derefter budet til 2.140.000 kr. mod at få dispositionsret den 15. juli 2024. Klager oplyste, at hun ville tænke over det, hvorefter indklagede kontaktede hende igen og oplyste at budet nu var hævet til 2.150.000 kr. mod at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udarbejdede skødet. Hun fik samtidig oplyst, at det normalt koster 10.000 kr. at få udarbejdet et skøde, men at hun ville spare 5.000 kr., da hun allerede var kunde hos virksomheden. Da boligpriserne var på vej ned accepterede hun budet.

Klager har anført, at budet på 2.150.000 kr. fra køber var under forudsætning af, at hun kunne få dispositionsret over ejendommen fra den 15. juli 2024. Klager har hertil anført, at hun var usikker på at give dispositionsret, men at indklagede ejendomsmægler oplyste, at det var normalt, at det ofte var 3 måneder og ikke kun 1,5 måneder som i dette tilfælde. Indklagede oplyste endvidere at dispositionsretten medførte, at klager ikke skulle rydde op i boligen inden overdragelsen, da det var modydelsen for at få gratis adgang til boligen i en periode. På baggrund af indklagede ejendomsmægleres vejledning accepterede hun derfor at give klager dispositionsret fra den 15. juli 2024.

Klager har bestridt indklagede ejendomsmægleres oplysning om, at indklagede ikke var involveret i aftalen om dispositionsret. Hun har henvist til, at det af hendes e-mail af 6. maj 2024 til indklagede ejendomsmægler fremgår, at hun har accepteret dispositionsretten. Hun har hertil anført, at hun ikke var klar over, at oplysningen om dette skulle fremgå af købsaftalen, samt at hun ikke blev vejledt om, at hun kunne afvise kravet.

Vedrørende udfærdigelse af skødet har klager bekræftet, at hun gav de indklagede lov til at udfærdige dette, men at det alene skete på baggrund af indklagedes vejledning om, at dette var kutyme. Havde hun ikke fået denne vejledning, havde hun ikke påtaget sig en ekstraudgift på 7.500 kr. Hun var ikke bekymret for at købers advokat skulle forestå berigtigelsen.

Vedrørende indklagedes fakturering har klager konstateret, at der er en forskel i vederlaget til ejendomsmægleren på 7.500 kr. i forhold til salgsbudgettet i formidlingsaftalen og det efterfølgende salgsbudget. Dette beløb vedrører ”Sælgerberigtigelse”. Det giver stof til eftertanke, at depositummet er fastsat så det præcist dækker vederlag, markedsføring og faktura angivet i formidlingsaftalen samt den efterfølgende aftalte sælgerberigtigelsen.

Klager har anført, at de indklagede ikke videregav bud på ejendommen rettidigt og talte nedladende om potentielle købere. Der var en anden interesseret køber, som de indklagede kaldte ”den tossede”, og som de indklagede kendte i forvejen. Denne potentielle køber var en af de første der så ejendommen. Derefter ønskede hun at se loftet – hvilket klager afviste, da der ikke var noget af se. Hun ønskede derefter af se krybekælderen – hvilket klager afviste, da hun var hoppet på retorikken om, at hun var tosset. Hun ønskede ikke at sælge til en der var tosset, da hun ikke vidste hvad sådan en sag kunne ende med. Klager har anført, at de indklagede ikke rettidigt gjorde hende bekendt med,

at den potentielle køber havde budt 50.000 kr. mere end den der endte med at købe ejendommen. Dertil har hun anført, at de indklagede orienterede den potentielle køber om, at klager selv havde fundet en anden køber. Dette har klager bestridt. Var hun orienteret om budet, havde hun forholdt sig anderledes samt hun burde være oplyst om muligheden for budrunde. Klager har i sin replik bekræftet, at hun var bekendt med, at der var to interesserede køber, men har hertil anført, at der ikke er dokumentation for at indklagede rettidigt videregav et konkret bud fra den potentielle køber til hende eller at hun blev vejledt om muligheden for en budrunde. Klager erindrer ikke, at der blev afholdt et møde hos klager, hvor indklagede orienterede om budet samt de drøftede muligheden for en budrunde. Klager har videre bestridt, at det var hende der syntes den potentielle køber var besværlig. Hun fik indtryk af, at den der endte med at købe ejendommen og indklagede ejendomsmægler kendte hinanden.

På baggrund af de indklagedes ageren kontaktede hun en boligadvokat, hvorefter kontakten med de indklagede foregik gennem denne.

I forbindelse med overdragelse af ejendommen ønskede køber, at klager fjernede en sofa fra ejendommen, dette afviste klager, da det var en del af aftalen omkring dispositionsret, at hun ikke skulle rydde op. Indklagede ejendomsmægler deltog ikke i overdragelsen, da hun ikke var inviteret. Efter overdragelsen blev hun kontaktet af købers advokat, som krævede sofaen bortskaffet. Efter forhandlinger accepterede klager at betale et beløb for fjernelse af affald via refusionsopgørelsen.

Indklagede

Indklagede har indledningsvist henvist til e-mail af 6. juni 2024 og 6. november 2024. Hun har dertil oplyst, at hun flere gange har tilbudt klager at de kunne drøfte sagen.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun personligt var oppe hos klager og gennemgå begge de modtagne bud. Hun har henvist til, at klager har anerkendt dette i e-mail af 4. juni 2024 og 6. maj 2024. Under fremvisningen til den potentielle køber, stillede denne mange spørgsmål, hvilket indklagede orienterede klager om. Herefter var det klager, der syntes at den potentielle køber var besværlig og stillede unødige spørgsmål. Klager blev derfor nervøs for hvad der ville ske efter et salg, særligt da det er et ældre hus. Det var endvidere klager der sagde "*Hun må være tosset*". Indklagede har bestridt, at hun kaldte den potentielle køber tosset, at hun fortalte at kunden var besværlig og havde set halvdelen af [by 2].

Det var klager, der under et møde med indklagede ejendomsmægler besluttede hvem hun ville sælge ejendommen til. Uagtet at der var indgået denne aftale, forsøgte en ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at indgå aftale om endnu en fremvisning til den potentielle køber. Dette blev afvist af klager. Indklagede er undrende overfor hvordan klager i denne situation har følte sig presset. Der var på dette tidspunkt ikke en endelig handel.

Indklagede ejendomsmægler har bekræftet, at hun lovede at hun ville hjælpe med at finde en lejebolig til klager. Hun har hertil anført, at hun oplyste det ikke var let. Hun fortalte klager om [bygning 1], som var blevet istandsat til bolig.

Vedrørende købers dispositionsret, så var klager ikke meget for dette. Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun fortalte klager, at hun ikke skulle være nervøs for det, at det blev gjort i mange handler, og at forholdet og betingelserne er reguleret i købsaftalen. Dertil vejledte hun klager om, at de kunne forsøge at få et højere bud, afvise dispositionsret, men for at være venlige samtidig oplyse køber om, at såfremt klager havde fundet et nyt sted at bo inden overtagelsesdagen kunne køber få

dispositionsret tidligere. Indklagede ejendomsmægler har henvist til, at klager har læst købsaftalen og at der ikke fremgår noget om dispositionsret i købsaftalen.

De indklagede kunne have hjulpet klager med hendes misforståelse omkring dispositionsret, hvis klager havde kontaktet dem, i stedet for at kommunikere direkte med køber og klagers advokat. De indklagede gjorde straks klagers advokat opmærksom på, at der ikke var aftalt en dispositionsret, udover hvad der var aftalt direkte mellem køber og klager.

De indklagede har dertil anført, at klagers advokat telefonisk har oplyst, at købers advokat havde bekræftet, at aftalen om dispositionsret var aftalt direkte mellem klager og køber.

De indklagede har anført, at der er kommet mange misforståelser ud af, at klager ikke ønskede at kommunikere med dem. Herunder at klager kunne lade sofa, affald og andet stå på ejendommen ved overtagelse.

I forhold til berigtigelse af handlen, så spurgte klager ind til, om hun kunne risikere, at købers advokat tilbageholdt penge mv. hvis det var købers advokat der udarbejdede skødet. Indklagede ejendomsmægler vejledte i den henseende klager om, at såfremt klager var mere rolig ved det, kunne de lave det som en sælgerberigtigelse. Dette ønskede klager.

De indklagede har bestridt, at de har vejledt køber til at kontakte klager direkte. De har henvist til, at telefonnummer og mailadresse på klager fremgår af købsaftalen.

De indklagede spurgte flere gange ind til, om de skulle deltage i overdragelsen, men de fik ikke svar.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun ingen relation har til køber.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at hun ikke har dokumentation for, at køber har modtaget budet fra den anden potentielle køber. Oplysning om budet blev givet mundtligt på et møde hos klager. Indklagede har henvist til e-mail af 6. maj, hvori klager bekræfter, at hun var bekendt med at der var to kunder.

Indklagede har til sagen fremsendt dokumentation for følgende udgifter:

Fotograf:	1.550,00
Ejendomsdatarapport	70,00
Sagsomkostninger	1.243,75
E-nettet	529,00

Indklagede har vedrørende udgifterne til tredjemand oplyst, at der er sket en fejl ved opkrævningen, samt at differencen vil blive refunderet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at nævnet ikke kan behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2, disciplinærnævnsbekendtgørelsen. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ad realiteten

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.

Indgåelse af formidlingsaftalen

Klager har anført, at hun på baggrund af indklagede ejendomsmæglers oplysninger om blandt andet hjælp til at finde en lejebolig, følte sig presset til at indgå formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager har endvidere oplyst, at hun forud for indgåelse af formidlingsaftalen aflyste mødet med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, da hun havde besluttet sig for at indgå aftale med en anden ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede ejendomsmægler kontaktede hende derefter, og vurderingsmødet med indklagede blev derefter fastholdt. Indklagede ejendomsmægler værdiansatte herefter ejendommen 75.000 kr. højere end den anden ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det er klager, der skal godtgøre, at de indklagede i forbindelse med klagers beslutning om indgåelse af en formidlingsaftale bevidst lagde et pres på klager, for at klager indgik aftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Dette ses ud fra sagens oplysninger ikke godtgjort af klager. Nævnet har herved lagt vægt på, at der i sagen ikke er fremlagte dokumentation, eksempelvis i form af mailkorrespondance, der underbygger klagers påstand.

Presset til indgåelse af handel

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med bud på ejendommen oplyste klager om, at køber var interesseret i et andet hus. På baggrund af denne bemærkning følte hun sig presset af indklagede.

Klager har ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler forsøgte at presse klager til at acceptere bud på ejendommen. Nævnet har herved lagt vægt på, at der i sagen ikke er fremlagte dokumentation, eksempelvis i form af mailkorrespondance, der underbygger klagers påstand.

Manglende rettidig videregivelse af bud samt vejledning om budrunde

Klager har anført, at hun ikke rettidigt fik oplysning om et bud fra en potentiel køber, herunder at buddet var 50.000 kr. højere end det bud klager endte med at acceptere.

De indklagede har bestridt klagers påstand, og dertil anført, at de videregav alle bud, og at buddene blev drøftet med klager på et møde hos klager.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Forhandling om købspris samt udarbejdelse af skøde

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler ved at oplyse, at klager var heldig at have fået et bud på 2.100.000 kr. for ejendommen pressede hende til at acceptere buddet. Dertil har hun anført, at

indklagede ejendomsmægler gav forkert vejledning omkring berigtigelse af handlen, hvilket har medført en udgift til klager, som normalt pålægges køber.

Indklagede har bestridt ovenstående og anført, at det var klager, der valgt hvem der skulle købe ejendommen. Dertil har hun anført, at klager var nervøs ved at lade købers advokat forestå berigtigelsen af handlen, hvorfor hun vejledte klager om, at de indklagede kunne udføre berigtigelsen, samt hvad udgiften dertil ville være.

Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Dispositionsret

Klager har anført, at indklagede gav køber af ejendommen dispositionsret fra den 15. juli 2024, og at dette pressede klager til hurtigt at finde et andet sted at bo. Dette medførte ekstra udgifter for klager, herunder til dobbelt bolig og til fjernelse af affald.

Indklagede har bestridt ovenstående og anført, at der i købsaftalen ikke er indgået aftale om dispositionsret, men at klager og køber selv indgik denne aftale.

Nævnet lægger til grund, at køber ønskede dispositionsret over ejendommen den 15. juli 2024, at der ikke fremgår en aftale om dispositionsret af købsaftalen, men at indklagede ejendomsmægler ved e-mail af 6. maj 2024 oplyste køber om, at klager ikke kunne love dispositionsret fra den 15. juli 2024, men at hun kunne få dispositionsret hvis klager var ude af ejendommen tidligere end overtagelsesdagen.

Det fremgår ikke af købsaftalen, at der er indgået en aftale om dispositionsret den 15. juli 2024. Det fremgår endvidere ikke af e-mail af 6. maj 2024, at der er aftalt en sådan. Det ses herudover ikke godtgjort af klager, at indklagede ejendomsmægler uden klagers samtykke indgik en aftale med køber om dispositionsret den 15. juli 2024, ligesom der ikke er fremlagt dokumentation for, at indklagede vejledte klager om, at hun kunne efterlade ejendele i ejendommen ved købers tidligere overtagelse. Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Udlæg

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 2, at ejendomsformidlingsvirksomheden kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler.

Det fremgår herudover af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 5, at såfremt der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildes en advarsel eller pålægges en bøde.

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan kun opkræve dækning af udgifter til udlæg hos sælger, såfremt virksomheden kan dokumentere at have afholdt disse udgifter overfor tredjemand, og såfremt der inden afholdelse af udgiften er indgået aftale med sælger herom.

Indklagede har fremsendt dokumentation for, at der er betalt 1.937,50 kr. inkl. moms til fotograf, 70 kr. for en ejendomsdatarapport, 1.243,75 kr. inkl. moms til HH A/S for sagsomkostninger, og 661,25

kr. inkl. moms til e-nettet. Samlet er der indsendt dokumentation for, at der er afholdt udgifter overfor tredjemand på 3.912,50 kr.

Af salgsprovenuet fremgår det, at udgiften til fotografering og billedbehandling er 4.750 kr., udgiften til E-nettet er 563 kr., udgiften til ejendomsdatarapporten er 154 kr., udgiften til servitutter er anslået til 656 kr. og udgiften til restgældsoplysninger inkl. opdatering er 837 kr. Den samlede udgift til udlæg til tredjemand er oplyst til at være 6.960 kr.

Af faktura dateret 30. maj 2024 er klager faktureret 6.806,25 kr. og 192,50 kr. for Diverse dok. omk. m/moms, hvilket samlet svarer til 6.998,75 kr.

I nærværende sag har ejendomsformidlingsvirksomheden opkrævet et højere beløb hos sælger end de udgifter, som virksomheden har dokumenteret at have afholdt over for tredjemand. Opkrævningen af udgifterne til udlæg til tredjemand i denne sag er derfor uberettiget og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det kan ikke ændre herved, at de indklagede efterfølgende har anerkendt fejl i opkrævningen, og oplyst, at de tilbagebetaler dele af det opkrævede.

Det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at virksomhedens opkrævninger for udlæg ikke overstiger de faktisk afholdte udgifter til tredjemand. Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre dette, er virksomheden selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder således, at ansvaret for overtrædelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Egelund v/Annette Egelund, som herefter pålægges en bøde på 25.000 kr., mens indklagede ejendomsmægler BB frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Nybolig Egelund v/Annette Egelund, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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