Den 10. december 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 837 - 25/01966

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden 21-5 A/S (CVR-nr. 33084862)

afsagt sålydende

# K E N D E L S E

**Sagens baggrund:**

Ved e-mail af 27. februar 2025 har AA indbragt ejendomsmægler BB og virksomheden 21-5 A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig blandt andet 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 overholdt reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder blandt andet ved ikke at have ansat en godkendt ejendomsmægler, samt ved at have udbudt en ferieboligandel til en udbudspris, der ikke var accepteret af klager.

**Sagens omstændigheder:**

Klager har indgivet et meget omfattende klageskrift og yderligere processkrifter. Der indgår mange klager over indklagede og andre, der har været involveret i sagsforløbet. Nævnet har begrænset sagsbehandlingen til det mest relevante.

Klager havde i forening med et antal andre familier dannet ferieboligforeningen "[Ferieboligforening 1]" og havde i den forbindelse indbetalt et beløb til ejerforeningen med henblik på køb af flere ferieboliger, som familierne i ejerforeningen kunne anvende.

Klager underskrev i den forbindelse en købs- og tegningsaftale den 27. november 2021 med indklagede virksomhed. Klager betalte 2.645.000 kr. herfor. Ferieboligandelen blev stiftet, udbudt og solgt af indklagede virksomhed, ligesom virksomheden var administrator for ferieboligforeningen.

Der er til sagen indsendt oplysninger om, at indklagedes advokat, [Advokat], den 22. april 2022 kontaktede Erhvervsstyrelsen med ønske om at blive vejledt om, hvorvidt virksomheden var pligtig til at overholde lov om formidling af fast ejendom m.v. ved stiftelse af foreninger samt ved gensalg. Af brevet fremgik bl.a. følgende:

*”21-5’S FORRETNINGSKONCEPT, MARKEDSFØRING, PROJEKTSTRUKTUR, AKTIVITET MV.:*

*1.1 Forretningskonceptet*

*21-5 har udviklet et forretningskoncept bestående i udbud af projekter omfattende 21-5’s formidling og bistand med etablering af sammenslutninger, bestående af 21 deltagere, der sammen – direkte eller indirekte – ejer i alt 5 danske og/eller udenlandske ejendomme (ferieboliger), i hvilken forbindelse 21-5 bl.a. bistår i relation til køb, istandsættelse, indretning og vedligeholdelse af ejendommene samt drift og administration af ejendommenes brug og servicering af deltagerne, jf. nærmere nedenfor.*

*1.2 Markedsføringen og salg*

*21-5 udbyder, markedsfører og sælger deltagelse i sine projekter i Danmark over for danske forbrugere (de 21 deltagere i hvert projekt). […]*

*I forbindelse med ovenstående oplyses deltagerne bl.a. om, i hvilke områder ejendommene vil være beliggende (f.eks. Toscana, Paris, Mallorca, Malaga og Tisvilde) og hvor mange soveværelser hver ejendom (mindst) vil få, men ejendommene er hverken identificeret eller erhvervet på dette tidspunkt.*

*Deltagerne modtager videre alle de omfattende oplysninger, herunder de økonomiske aspekter for deltagelse, der kræves i medfør af Timeshareloven (Lov om forbrugeraftaler om brugsret til logu på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter mv.), som 21-5’s aktiviteter vurderes omfattet af.*
*[…]*

*1.4.2 Deltagernes ophør med deltagelse i projektet/salg af en Ferieboligandel (såkaldt ”gensalg”)*
*Det forekommet, at en deltager ønsker at afhænde sin Ferieboligandel efter en eller flere ejendomme er erhvervet af deltagerne/partnerselskabet. 21-5 tilbyder at bistå den sælgende deltager med dette. Der vil i den forbindelse blive udarbejdet en salgsfuldmagt, i henhold til hvilken 21-5 bemyndiges af den sælgende deltager til at udbyde og sælge Ferieboligandelen. 21-5 modtager honorar for sit udbud og salg af Ferieboligandelen, hvis salget formidles af 21-5 (eller til en køber, som 21-5 har formidlet kontakt til).*

*Selve salget af Ferieboligandelen gennemføres på baggrund af en salgsaftale mellem sælger og køber (den nye deltager) og med tiltrædelse af 21-5 for så vidt angår dette selskabs forpligtelser i henhold til aftalegrundlaget. Salgsaftalen er udarbejdet af 21-5.*
*[…]*

*21-5’s spørgsmål følger nedenfor:*

*Idet der mindes om, at 21-5’s aktiviteter er underlagt Timeshareloven, jf. pkt. 1.2, og at ejendommene hverken er identificeret eller endsige erhvervet på tidspunktet for 21-5’s udbud, markedsføring og salg af projekter/Ferieboligandele endsige på tidspunktet for aftaleindgåelserne mellem 21-5 og deltagerne, jf. pkt. 1..4.1, spørges:*

*2.1 Indebærer 21-5’s forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, jf. pkt. 1.1-1.3 ovenfor, sammenholdt med 21-5’s aktivitet, jf. pkt. 1.4.1 ovenfor, at 21-5 er underlagt LOFE?*

*2.2 Uanset, at erhververen af Ferieboligandelen altid vil være en deltager (forbruger), spørges der, om det har betydning for besvarelsen af spørgsmål 2.1, om erhververen af ejendommene er den enkelte deltager (med 1/21) eller et partnerselskab?*

*2.3 Såfremt spørgsmål 2.1 besvares bekræftende, bedes det oplyst, hvilke bestemmelser i LOFE 21-5 er pligtig at overholde i den forbindelse.*

*Idet der mindes om, jf. pkt. 1.4.2, at der ved såkaldt gensalg alene overdrages en Ferieboligandel, spørges:*

*2.4 Indebærer 21-5's forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, jf. pkt. 1.1-.1.3 ovenfor sammenholdt med 21-5's aktivitet, jf. pkt. 1.4.2 ovenfor, at 21-5 ved gensalg er underlagt LOFE?*

*2.5 Såfremt spørgsmål 2.4 besvares bekræftende, bedes det oplyst, hvilke bestemmelser i LOFE 21-5 er pligtig at overholde i den forbindelse. […]"*

Klager ønskede at sælge sin ferieboligandel i [Ferieboligforening 1] i 2022, og han kontaktede derfor indklagede virksomhed herom i juni 2022, hvor han bl.a spurgte ind til, hvad salgsomkostningerne ville udgøre.

Salgsleder ved indklagede virksomhed, CC, svarede hertil følgende den 21. juni 2022:

*Kære AA,*

*Hermed hvad der er af omkostninger i forbindelse med et evt. salg. Jeg har sat prisen til kr. 3.100.000, synes dog at man skulle prøve at udbyde andelen til kr. 3.200.000 – tror godt at den kunne blive solgt til det via ventelisten.*

| | | |
|---|---|---|
| *Pris* | | *3.100.000 kr.* |
| *Fast udgift til omskødn., notar mv. jfr. pkt. 2* | | *5.000 kr.* |
| *Honorar 21-5 A/S Jfr. pkt. 3** | *5,0 %* | *155.000 kr.* |
| *Admingebyr jfr. pkt. 3** | | *20.000 kr.* |
| *Moms af de * Markederede* | | *43.750 kr.* |
| *Tilbagebetaling af depositum 12 mdrs. Fællesudgift* | | *53.700 kr.* |
| *Frigives senest 14 dage efter overtagelsesdagen* | | *2.929.950 kr.* |

*[…]"*

I en efterfølgende mail af den 24. juni 2022 skrev CC følgende:

*"Kære AA,*

*Tak for din mail.*

*Vi håber heller ikke det bliver aktuelt med et salg, men at I bliver.*

*Såfremt I vælger at benytte os til at sælge jeres andel – hvilket står jer helt frit for, får I bl.a. følgende:*
*• Adgang til vores ventelister, som har taget og tager tid at opbygge og vedligeholde.*
*• Udarbejdelse af salgsaftale samt indhentelse af underskrifter, oprettelse på jeres membersite.*
*• Alt kontakt, gennemgang af 21-5/foreningen og evt. forhandling med køber samt evt. dennes advokat/rådgiver.*
*• Sørger for fortrydelsesret og forkøbsret.*
*• Søger for at hele betalingsdelen kommer på plads og handlen er endelig.*

*Salær i udlandet ligger typisk på det samme som vores for ejendomme.*

*Så vores salær holder vi fast i uagtet hvilket stadie foreningen er på – arbejdet er det samme.*

*Rigtig god weekend til jer."*

Det fremgår af den til sagen indsendte korrespondance, at klager syntes, at omkostningerne var for høje, hvorfor han meddelte, at han selv ville forsøge at finde en køber, og at indklagede virksomhed dermed blot skulle udarbejde købsaftalen i kraft af rollen som administrator for foreningen.

Klager havde som led i sit ønske om salg af ferieboligandelen lagt links op til denne på indklagede virksomheds facebook-side. Herefter skrev CC følgende:

*"Kære AA,*

*Tak for din mail.*

*Det duer ikke at I annoncerer jeres salg på vores facebookside. Det svarer til, at man ikke ønsker at betale salær til [Ejendomsformidlingsvirksomhed], men annoncerer selv på deres hjemmeside og platform. I må annoncerer andelen et andet sted end på vores sider. Jeres opslag vil blive fjernet nu her.*

*Det er da dejligt at de også i Spanien tager 5% i salær, vi vælger dog at fastholde vores. […]"*

Hertil svarede klager den 1. juli 2025:

*"Kære CC,*

*Jeg forstår slet ikke sammenhængen mellem [Ejendomsformidlingsvirksomhed] og en opmærksomhed via jeres hjemmeside.*

*Mig bekendt er I ikke en mæglervirksomhed, hvis udgangspunkt er videresalg.*

*I tjener rigeligt på udviklingen og burde i stedet være behjælpelige med gensalg, på et rimeligt niveau.*

*Der er ingen sammenligning mellem et salg og kommisionering af en udenlandske ejendom og et salg af en andel.*

*I har ingen fremvisninger, ingen annoncering og arbejde med kunder. I skal blot se om I har kunderne i jeres kartotek.*

*Med hensyn til omkostningen i spanien, har du måske misset, at der står "kan forhandles". Dette helt sikkert motiveret i omsætteligheden og det nemme salg, man vurderer fra gang til gang.*

*Jeg kan konstatere, at når man først er inde i folden hos 21-5, så ændrer tonen sig og grådigheden tager over.*

*Jeg vil gøre alt for, at andre potentielle købere og nuværende ejere, skal gøres opmærksom på denne vigtige information, som jeg tror mange vil finde interessant i forhold til et valg af 21-5.*

*Det er også min opfattelse, at såfremt I driver denne form for mæglervirksomhed og videresalg, så er I omfattet af den gældende lovgivning på området. Dette kan være krav til informationer i salgsmaterialet, oplysninger på hjemmeside, forsikringsdækning mv.*

*Det vil jeg undersøge nærmere og vende tilbage på. I har sikkert styr på den del, men "better save then sorry".*

*Vi må se hvad der sker. […]"*

Klager sendte herefter senere samme dag følgende mail:

*"Kære CC*

*tak for din opringning.*

*Vi er friske på lige, at få en dog snak om sagen.*

*Det kan jo blive nødvendigt, at aktivere jeres venteliste og kartotek uanset omkostninger.*

*Kan du ikke være sød, at sende den formidlingsaftale i bruger? Herunder salgsbudget og fortrydelsesret.*

*Hvem er I medlem af i forhold til forsikring og lovgivning, når I også forhandler med købers advokater og agerer mæglere på salg?*

*Bare så vi også er forberedt på de juridiske vilkår ved et eventuelt salg gennem jer, som I jo skal deltage i. […]"*

Senere samme dag sendte CC en salgsfuldmagt til klager.

Klager kontaktede herefter indklagede af flere omgange med spørgsmål om, hvorvidt indklagede var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Den 4. august 2022 svarede Erhvervsstyrelsen på indklagedes advokats anmodning om vejledning af den 22. april 2022. Efter det oplyste tilgik svaret kun advokaten. Af svaret fremgik bl.a. følgende:

*"**Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse vedr. visse spørgsmål om anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom m.v.***
*[Advokat] har anmodet Erhvervsstyrelsen om en udtalelse af, hvorvidt 21-5 A/S's (herefter "21-5") erhvervsaktivitet er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE).*

*Erhvervsstyrelsen yder ikke rådgivning i konkrete sager, men kan udtale sig vejledende om fortolkning af retsgrundlaget.*

***Lovens anvendelsesområde***
*Ifølge LOFE § 1, stk. 1, nr. 1, finder loven bl.a. anvendelse ved formidling af salg af fast ejendom. LOFE § 2, stk. 1, bestemmer hertil, at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, og at den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aktivitet ikke er omfattet af loven.*

*Af lovbemærkningerne til LOFE § 1, stk. 1, nr. 1, fremgår det, at bestemmelsen er udtryk for lovens primære anvendelsesområde, som er forbrugerrelateret erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.*

*I bemærkningerne til loven beskrives ejendomsformidling overordnet set, som en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsmæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom.*

*Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvor der ved vurderingen af, om der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand, kan tillægges tre forhold afgørende vægt:*

*1) Ydelsens karakter.*
*2) Bistand med udarbejdelse af dokumenter.*
*3) Forbrugerens opfattelse af virksomhedens karakter.*

*Det følger videre af LOFE § 3, stk. 1, at loven finder anvendelse, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark. Det følger hertil af LOFE § 3, stk. 2, at hvis en fast ejendom er beliggende i udlandet, finder loven uanset stk. 1 ikke anvendelse, i det omfang der er særlige forhold i det pågældende land, som medfører, at lovens krav ikke kan opfyldes. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden herfor.*

***Sagens omstændigheder***
*[Advokat] stiller følgende spørgsmål:*
*1) Om 21-5's forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, sammenholdt med 21-5's aktivitet indebærer, at 21-5 er underlagt reglerne i LOFE.*
*2) Om det har betydning for besvarelsen af spm. 1, om erhververen af ejendommene er den enkelte deltager (forbruger) eller et partnerselskab – uanset, at erhververen af ferieboligandelen altid vil være en forbruger.*
*3) Hvilke bestemmelser i LOFE, som 21-5 er pligtig til at overholde, hvis der svares bekræftende på spm. 1.*
*4) Om 21-5's forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, sammenhold med 21-5's aktivitet indebærer, at 21-5 ved gensalg er underlagt LOFE.*

*5) Hvilke bestemmelser i LOFE, som 21-5 er pligtig til at overholde, hvis der svares bekræftende på spm. 4.*

*[Advokat] har oplyst til sagen, at 21-5's aktiviteter vurderes at være omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v. (timeshareloven).*

*Om 21-5's forretningskoncept oplyser [Advokat], at 21-5's forretningskoncept består i udbud af projekter omfattende 21-5's formidling og bistand med etablering af sammenslutninger, bestående af 21 deltagere, der sammen – direkte eller indirekte – ejer i alt 5 danske og/eller udenlandske ejendomme. 21-5 bistår i relation til køb, istandsættelse, indretning og vedligeholdelse af ejendommene samt drift og administration af ejendommenes brug og servicering af deltagere.*

*[Advokat] oplyser endvidere, at hver sammenslutning består af 21 deltagere, som i lige sameje ejer 5 ejendomme. Ifølge aftalegrundlaget opnår hver deltager adgang til et nærmere bestemt brug af sammenslutningens ejendomme. I nogle tilfælde ejes ejendommene direkte af de 21 deltagere, som hver især står som ejere på skødet, mens andre ejendomme ejes af deltagerne via et partnerselskab, som 21-5 stifter og overdrager kapitalandelene i til deltagerne.*

*[Advokat] oplyser, at der indgås aftale mellem hver deltager og 21-5 om 21-5's bistand til etablering af samejet/partnerskabet samt 21-5's bistand med deltagernes/partnerselskabets erhvervelse af ejendomme. Samtidig indgås der mellem sammenslutningen/partnerskabet og 21-5 en aftale om drift og administration af ejendommene. Endvidere indgår deltagerne en aftale med hinanden om ejerskab og brug af ejendommene og senere ophør. Denne aftale regulerer deltagernes deltagelse i sammenslutningen, ligesom der for hver deltager er tilknyttet en brugsret til sammenslutningens/partnerselskabets kommende ferieboliger, der udgør en "ferieboligandel". Deltagerne forpligter 3/4 sig til at betale "fællesudgifter" til finansiering af drift og administration m.v. af ejendommene.*

*Når en projektaftale m.v. er indgået og deltagerne har betalt for deltagelsen i projektet, vil 21-5 afsøge markedet på de oplyste destinationer, for relevante ejendomme og indlede forhandlinger med sælgerne af ejendommene, herunder evt. via sælgernes ejendomsmæglere, advokater eller andre repræsentanter med henblik på at erhverve relevante ejendomme. [Advokat] oplyser, at ejendommene ikke vil blive ejet af 21-5 på noget tidspunkt, da ejendommene erhverves for og af deltagerne eller partnerselskabet og for disses regning.*

*[Advokat] oplyser, at ved deltagernes ophør med deltagelse i projektet, tilbyder 21-5 at bistå den sælgende deltager med dette, hvor der i den forbindelse vil blive udarbejdet en salgsfuldmagt, i henhold til hvilken 21-5 bemyndiges af den sælgende deltager til at udbyde og sælge ferieboligandelen. 21-5 modtager honorar for sit udbud og salg af ferieboligandelen, hvis salget formidles af 21-5 eller til en køber, som 21-5 har formidlet kontakt til. Selve salget af ferieboligandelen gennemføres på baggrund af en salgsaftale mellem sælger og køber – den nye deltager – og med tiltrædelse af 21-5 for så vidt angår dette selskabs forpligtelser i henhold til aftalegrundlaget. Salgsaftalen udarbejdes af 21-5.*

***Erhvervsstyrelsens vurdering***
*Ad 1) LOFE finder anvendelse ved formidling af salg af fast ejendom og køberrådgivning er således ikke omfattet af de gældende regler i LOFE.*

*Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at et forretningskoncept, der består i at yde rådgivning til køber og bistå køber med at købe ejendomme, ikke er omfattet af LOFE.*

*Erhvervsstyrelsen skal gøre opmærksom på, at der er et forslag til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. i høring, hvor det foreslås regler for rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås, at ændringerne skal træde i kraft den 1. januar 2023.*

*Ad 2) Efter de gældende regler i LOFE har det ingen betydning for besvarelsen af spm. 1, om erhververen af ejendommene er den enkelte deltager (en forbruger) eller et partnerselskab.*

*Ad 3) Se svar til spm. 1.*

*Ad 4) Det fremgår af lovbemærkningerne til LOFE § 1, stk. 1, at salg af timeshares er omfattet af lovens anvendelsesområde, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret. Uanset hvor den faste ejendom er beliggende, finder LOFE anvendelse, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark.*

*På denne baggrund er det Erhvervsstyrelsens vurdering, at et forretningskoncept, der består i forbrugerrelateret gensalg af ferieboligandele, som er omfattet af timeshareloven, hvor der udbydes og sælges ferieboligandele mod et honorar, herunder udarbejdelse dokumenter som salgsaftale, er underlagt reglerne i LOFE om erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Det er videre Erhvervsstyrelsens vurdering, at LOFE finder anvendelse, uanset, at en eller flere ejendomme er beliggende i udlandet, hvis forretningskonceptet består i, at udbud, markedsføring og salg sker i Danmark over for danske forbrugere.*

*Ad 5) Et forretningskoncept, som beskrevet i svar til spm. 4, skal overholde alle bestemmelser i LOFE om erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.*

*Dette er Erhvervsstyrelsen vejledende udtalelse, den endelige fortolkning henhører under domstolene."*

Den 11. august 2022 skrev DD følgende til klager:

*"[...] Vi bad inden sommerferien vores advokat om at kigge på, om vi ved gensalg er omfattet af LOFE.*

*Vores advokat er endnu ikke kommet tilbage fra sin ferie. Jeg ved ikke hvor lang tid der går, før vi har et tilfredsstillende svar, men indtil vi har det, vil vi vente med at aftale salgsopdrag med dig. Dvs. vi må vente med at påbegynde salgsbestræbelserne af din andel, til vi har en afklaring. Skulle det vise sig at vi er omfattet af LOFE, vil vi skulle foretagne de nødvendige skridt for at følge retningslinjerne, hvilket naturligvis vil udskyde påbegyndelsen af salgsbestræbelserne yderligere.[...]"*

Hertil svarede klager:

*"Vi sidder lidt med fornemmelsen af, at vores tvivl om LOFE og den tidligere dialog, har påvirket dit syn på os som fremtidige kunder. Det håber vi naturligvis ikke er tilfældet. Kan du*

*sige, at I har stoppet alt salg og annoncering, så må vi naturligvis respektere dette. Ellers er det vores opfattelse, at vi jo ikke kan tvinges til at stoppe en salgsproces og dermed blive stavnsbundet til et aktiv, som I alene kan stå for og har monopol på. Vil du være sød at svare på dette hurtigst muligt, så vi kan komme videre"*

Hvortil DD den 11. august 2022 svarede:

*"Man må spørge om ALT i 21-5, sådan her det altid været, det har været med til at udvikle os, til det vi er i dag. Der er bare rigtig mange måder at spørge på. Din ageren den seneste tid, er ikke noget vi normalt oplever blandt vores 21-5 familier. Mens vi er i proces med at undersøge, om vi er omfattet af reglerne i LOFE, kører vi videre med gensalgene. Vi kan godt tage jeres andel til salg nu, og forsøge at finde en ny familie til jer, hvis I er med på, at undersøgelsen pågår, og at vi er enige om, at I ikke efterfølgende kan gøre nogen indsigelser eller krav gældende over for os begrundet med manglende overholdelse af reglerne i LOFE, hvis det skulle vise sig, at vi er omfattet deraf.[…]"*

Klager underskrev salgsfuldmagt til indklagede den 12. august 2022, hvorefter klager bemyndigede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til at udbyde klagers ferieboligandel i [Ferieboligforening 1]. Af salgsfuldmagten fremgik følgende:

***Salgsfuldmagt***

*Undertegnede ejer en lerieboligdel i Ejerforeningen 21-5 [Ferieboligforening 1] P/S, ("Ferieboligdelen"). Jeg vil geme sælge min Ferieboligde! og giver hermed 21-5 A/S ("21-5 A/S") salgsfuldmagt til al formidle og gennemføre salget al min Ferieboligdel på følgende vilkår.*

*For god ordens skyld bekræfter jeg indledningsvis hermed, at jeg som ejer i [Ferieboligforening 1] selvlølgelig er bekendt med hele Aftalekomplekset, der knytter sig til [Ferieboligforening 1] og de øvrige bestemmelser, der løbende er vedtaget og gælder for brug og ejerskab af [Ferieboligforening 1], herunder for salg af min Ferieboligdel. Jeg er særlig opmærksom på den forkøbsret der tilkommer ejerne af de resterende Ferieboligdele i [Ferieboligforening 1] og på den lortrydelsesret på 14 dage fra Købers underskrift af salgsaftalen, som Keber har. Derfor gives og udnyttes denne salgsfuldmagt kun inden for disse rammer og 21-5 A/S er berettiget og forpligtet il at tilpasse udførelsen af salgsfuldmagten og gennemførelse af salget til disse rammer under salgsprocessen.*

*1.*
*21-5 A/S har fuldmagt til at udbyde min Ferigboligde! til en pris på minimum DKK 3.300.000 inden for Aftalekompleksets rammer. Ændringer af udbudsprisen kræver min forudgående godkendelse. Den endelige salgspris indbetales af køber til [Ferieboligforening 1]'s konto i [Pengeinstitut]. Jeg er ikke forpligtet til at sælge uanset hvilke bud på min Ferieboligdel der måtle fremkomme, dog er jeg gjort bekendt med og accepterer, at såfremt 21-5 A/S fremkommer med tilbud om at købe til minimum udbudsprisen, og jeg afstår at sælge, er 21-5 A/S berettiget til fuldt honorar jfr. Pkt. 3.*

*2.*
*Alle dokumenterede udgifter uanset hvor de skal afholdes til advokater, notarer, revisorer, registre, myndigheder, saml skatter og afgifter i forbindelse med salget og behørig notering af overdragelsen i henhold til lokal lovgivning til en køber af ejerskabet under min Ferieboligdel til ejendommene ejet af [Ferieboligforening 1] i de lande hvor [Ferieboligforening 1]'s*

*ejendomme er beliggende, betales af mig som sælger. Der er aftalt fast beløb på kr. 5.000, hvorefter 21-5 bærer de faktiske omkostninger. Køber betaler således kun den "rene" aftalte salgspris for min Ferieboligdel.*

*3.*
*Udover ovennævnte direkte udgifter betaler jeg et honorar til 21-5 A/S for salget af min Ferieboligdel. Honoraret er 5% af den endelige salgspris for min Ferieboligdel, svarende til DKK 165.000, såfremt Ferieboligdelen bliver solgt til udbudsprisen. Endvidere betaler jeg i tillæg til føranstående de i Aftalekomplekset fastsatte DKK 20.000 i administrationsgebyr til 21-5 A/S. Der er aftalt rabat på 20% af honoraret og af administrationsgebyret såfremt salgsprisen bliver under 3.300.000 kr. Alle eventuelle øvrige udbuds-, markedsførings- og salgsudgifter, samt eventuelle senere ændringer heraf, betales og skal forudgående være godkendt af mig.*

*4.*
*Alle ovenstående beløb tilægges moms, hvor det er krævet i henhold til lovgivning. De ovennævnte udgifter, honorar og administrationsgebyr inklusive moms jeg skal afholde som sælger, fradrages af 21-5 A/S i den endelige salgspris sammen med eventuelle øvrige økonomiske forpligtelser overfor [Ferieboligforening 1] eller 21-5 A/S inden udbetaling af den resterende de! af salgsprisen til mig. Inden 14 dage efler Købers Overtagelsesdalo frigives:*

| | |
|---|---|
| *Pris* | *3.300.000 kr.* |
| *Fast udgift til omskødn., notar mv. jfr. pkt. 2.* | *5.000 kr.* |
| *Honorar 21-5 A/S jfr. pkt. 3. * 5,0%* | *165.000 kr.* |
| *Admingebyr jfr. pkt. 3.** | *20.000 kr.* |
| *Moms af de * markerede* | *46.250 kr.* |
| *Tilbagebetaling af depositum 12 mdrs. fællesudgift* | *53.700 kr.* |
| *Frigives senest 14 dage efter overtagelsesdatoen* | *3.117.450 kr.* |

*Beløbet udbetales til mig på min konto:*

*Bank*_____ *Kontonr.* _____

*5.*
*Jeg er bevidst om og indforstået med, at enhver eventuel beskatning af gevinst eller tab ved mit salg af min ferieboligdel, bl.a., men ikke udelukkende, som beskrevet i det notat fra EY, som indgår i Aftalekomplekset, alene er min risiko og forpligtelse. Hvis jeg bemyndiger 21-5 A/S til at undersøge eventuel beskatning i forbindelse med mit salg af Ferieboligdelen, påtager 21-5 A/S sig ingen risiko eller hæftelse for indholdet eller konsekvenserne af den skatterådgivning jeg modtager, da den udelukkende leveres af EY og/eller lokale skatterådgivere i de lande, hvor [Ferieboligforening 1]'s ejendomme er beliggende, og kun disse er ansvarlige for den skatterådgivning jeg modtager. Jeg er bevidst om og indforstået med, at det er en betingelse for, at en eventuel fortjeneste ved salget af min ferieboligandel er skattefri i Danmark, er, at jeg har benyttet hver af ferieboligerne. Eventuel skattepligtig fortjeneste vil være højere end det kontante resultat af min investering, da en del af anskaffelsessummen skattemæssigt anses for etableringsomkostninger.*

*6.*

*Nærværende aftale løber til andelen sælges, men kan opsiges af begge parter med 7 dages varsel. Såfremt jeg efter at have opsagt nærværende aftale indgår salgsaftale med køber, som 21-5 har været i dialog med i forbindelse med salgsarbejdet, betaler jeg honorar jfr. pkt. 3.*

*Undertegnede Fuldmagtsgiver/Ejer bekræfter med min underskrift at have gjort mig bekendt med og at have forstået samt tiltrådt samtlige ovenstående bestemmelser."*

Der er til sagen indsendt følgende mail fra klager til CC af den 24. august 2022:

*"Kære CC,*

*Ok, super. Sker der ikke noget i aften, er du velkommen til, at fremsætte 3.250 til de potentielle købere, så de ved vi vil sælge for den pris.*

*Selvfølgelig helst 3,4, men det er også vigtigt at komme videre.*

*bh*
*AA"*

Indklagede havde kontakt til en interesseret køber, EE, som ville købe ferieboligandelen for 3.250.000 kr. Der blev udarbejdet en købsaftale til EE, som blev underskrevet den 2. september 2022. Køber valgte dog at benytte sin fortrydelsesret den 6. september 2022.

Indklagede havde herefter kontakt til en anden interesseret køber, FF og GG, som ville købe ferieboligandelen for 3.250.000 kr. Salgsaftalen blev underskrevet den 11. oktober 2022, men køber fortrød imidlertid den 21. oktober 2022.

Samarbejdet mellem klager og indklagede angående salget af ferieboligandelen ophørte den 4. november 2022, idet klager var utilfreds med indklagedes håndtering af salget. Klager blev i den forbindelse ikke opkrævet betaling af indklagede.

Herefter stod klager selv for salget af ferieboligandelen.

En anden interesseret køber, HH, viste herefter interesse i klagers ferieboligandel. Sideløbende hermed forsøgte denne køber at komme ud af en aftale med indklagede angående køb af en anden, ny ferieboligandel ved indklagede virksomhed, idet køber hellere ville købe klagers ferieboligandel, der allerede var etableret og taget i brug.

HH købte herefter den 16. november 2022 ferieboligandelen til 2.790.000 kr.

Der blev således den 16. november 2022 indgået en købsaftale mellem HH og klager, hvoraf følgende fremgik af pkt. 12:

*"[...]*
*Sælger forpligter sig til at annullere eller frafalde enhver anklage, stævning og påstand som måtte være indgivet eller anmeldt. Dette senest på datoen for overtagelse 01.12.2022.*
*Sælger forpligter sig til at fjerne enhver omtale af 21-5 selskaber fra alle medier, herunder sociale medier, som Sælger har delt/formidlet. Dette senest på datoen for overtagelse 01.12.2022.*

*Sælger er afskåret fra at initiere nye anklager, stævninger mv. som nævnt ovenfor, samt er afskåret fra at dele/formidle nye tekster eller indlæg på de sociale medier, dagblade, aviser mv. i 5 år fra datoen for denne Købsaftale.*
*Overtrædelse af ovenstående udløser en bod stort DKK 150.000, som betales af Sælger til Køber senest 8 dage fra Købers fremsendelse af dokumentation for overtrædelsen. Beløbet beregnes pr. overtrædelse."*

Klager modtog herefter et betalingskrav fra HHs advokat den 20. december 2022 på 600.000 kr. som følge af en overtrædelse af bodsklausulen i fire tilfælde.

Ved stævning af 24. februar 2023 anlagde køber herefter retssag mod klager med krav om betaling af 600.000 kr., som følge af en overtrædelse af bodsklausulen i salgsaftalen i fire tilfælde. Klager fik medhold i byretten, og indklagede virksomhed betalte efterfølgende de 80.000 kr. (100.000-20.000 kr. i bod), som klager var blevet tilkendt i sagsomkostninger.

Klager adciterede herefter indklagede i retssagen med krav om, at indklagede skulle friholde klager for betaling af op til 150.000 kr., som klager måtte blive dømt til at betale til køber. Denne adcitationssag blev afvist ved rettens kendelse af 2. oktober 2023, idet indklagede ikke havde udarbejdet salgsaftalen, hvorved betingelserne for adcitation ikke var opfyldt. Herefter anlagde klager selvstændig retssag mod indklagede, hvor de samme erstatningskrav som i adcitationssagen blev gjort gældende.

**Parternes bemærkninger:**

Klager
*Generelt om virksomheden*
Klager har som en indledende bemærkning anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed siden 2008 har udbudt, solgt, markedsført samt stået for stiftelse af timeshareforeninger. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skal dermed som sælger, udbyder, og stifter af ferieboligprodukt overholde lov om timeshare.

Virksomheden har derudover udført gensalg af eksisterende ferieboligandele for ejere, som ikke ønskede deres andel længere. Dermed tilbyder virksomheden ejendomsformidling, hvorved lov om formidling af fast ejendom m.v. skal overholdes.

Indklagede ejendomsmægler BB har været tilmeldt ejendomsmæglerregistret frem til ultimo 2014, men har derefter deponeret sin godkendelse, som først blev genoptaget den 6. januar 2023. Klager har dermed anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i perioden fra ultimo 2014 og frem til 6. januar 2023 ikke har haft en godkendt ejendomsmægler ansat.

*Klagers køb af andel i foreningen [Ferieboligforening 1]*
Klager har oplyst, at han købte en ferieboligandel i 21-5 foreningen [Ferieboligforening 1], som blev stiftet i december 2021.

Forinden købet deltog klager på et salgsfremmende møde, hvor indklagede ejendomsmægler præsenterede koncept og økonomi, og klager har anført, at timesharelovens regler i den forbindelse ikke blev opfyldt, ligesom timeshareloven ikke blev nævnt som en del af lovgrundlaget. Indklagede skulle have oplyst det kommercielle formål hermed samt at virksomheden tager et gebyr på 16,5 % af den samlede stiftelsessum for hver forening. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed overholdt heller ikke § 3 i timeshareloven, idet de ikke anvendte den nævnte fortrydelsesblanket.

Som følge af private omstændigheder ønskede klager i 2022 at sælge sin andel, og han kontaktede i den forbindelse indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Klager har til forløbet oplyst, at indklagede ejendomsmægler ikke kunne tilbyde at indgå salgsfuldmagt med klager, før de modtog svar fra Erhvervsstyrelsen på deres anmodning om vejledning i, hvorvidt virksomhedens aktiviteter var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ombestemte sig og tilbød alligevel, at virksomheden kunne formidle salget af andelen i [Ferieboligforening 1] mod, at klager lovede, at han ikke efterfølgende gjorde retslige krav gældende, såfremt det senere måtte vise sig, at virksomheden var omfattet af lov om formidling af fast ejendom mv.

Herefter sendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en formidlingsaftale/salgsfuldmagt til klager.

Salgsfuldmagten mellem indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og klager indeholdt ikke en udbuds- og vurderingspris. Ifølge salgsfuldmagten var udbudsprisen for andelen 3.300.000 kr., men salgslederen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udbød alligevel andelen til en pris på 3.400.000 kr., uden klagers viden eller accept. Klager har hertil bestridt, at parterne skulle have indgået en aftale om en udbudspris på 3.400.000 kr. Da parterne senere aftalte en prisnedsættelse, skrev salgslederen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at klager skulle bekræfte dette på skrift, da loven krævede dette.

Efter klagers underskrift på formidlingsaftalen havde klager en løbende dialog med salgslederen i ejendomsformidlingsvirksomheden, som orienterede om, at [Ferieboligforening 1] var udsendt til køberkartotek/venteliste, og at andelen således ikke var på virksomhedens hjemmeside.

*Interesse i en mindre ferieboligandel*
Klager har til forløbet oplyst, at han var interesseret i at købe en mindre andel – [FERIEBOLIGFORENING 2] eller [FERIEBOLIGFORENING 3] – og han kontaktede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed herom.

Indklagede ejendomsmægler svarede, at de henset til virksomhedens oplevelser med klager, ikke kunne anbefale klager i en anden 21-5 forening. Klager har anført, at denne eksklusion er imod alle regler.

Der blev herefter taget initiativ til en vedtægtsændring, hvorefter familier fremover ved gensalg også ville skulle vurderes. Brevet med dette initiativ blev sendt til alle foreninger.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmæglers tiltag på vedtægtsændring angående fremtidig udelukkelse af købere til gensalg er motiveret i afvisningen af klager på køb af mindre andel. Klager har også anført, at dette bekræfter og beviser, at indklagede ejendomsmægler ikke videregav klagers købsinteresse til sælgerne, hvilket er i strid med loven, hvorefter alle bud skal forelægges sælger.

Klager stævnede virksomheden angående ulovlig diskrimination og manglende bemyndigelse fra DD i forhold til virksomhedens afvisning af klagers købsinteresse på [FERIEBOLIGFORENING 2] og LL.

*Køber 1*

Klager modtog et bud på 3.200.000 kr. fra køber1, og klager gav et modbud på 3.250.000 kr. Køber accepterede, og klager modtog en underskrevet købsaftale – som hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed hedder en salgsaftale – og klager har anført, at denne ikke lever op til kravene i lov om formidling af fast ejendom m.v. Køber fortrød imidlertid købet den 6. september 2022.

[Ferieboligforening 1] kom herefter på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside, og klager så, at prisen nu var 3.400.000 kr., hvilket var i strid med parternes aftale.

*Køber2 – FF og GG*
En interesseret køber, HH, tilbød at købe [Ferieboligforening 1] til en pris på 3.025.000 kr. primo oktober 2022. Salgslederen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed meddelte klager, at der også var to andre kunder, som ville købe [Ferieboligforening 1] for henholdsvis 2.994.000 og 3.050.000 kr. Klager accepterede at sælge for 3.050.000 over for salgslederen, og alternativt var aftalen, at de måtte gå videre med HH. Salgslederen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kom herefter med en kunde – FF og GG - den 7. oktober 2022, der ville give et overbud på 55.000 (udbudspris 3.195.000 kr.) og dermed en købspris på 3.250.000 kr.

Klager har anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed deltog i salget af [Ferieboligforening 1] til køber 2, og at denne salgsaftale ikke opfyldte betingelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. samt timeshareloven, selv om indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed vidste, at de skulle overholde disse ved gensalg, idet de blev vejledt herom af Erhvervsstyrelsen ca. 2 måneder før købsaftalen. Købsaftalen indeholdt f.eks. ingen henvisninger til salgsopstilling, dokumenter og bilag angående foreningen, selv om det er et krav ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren har ansvar for at informere og fremlægge den nødvendige dokumentation, herunder en opdateret salgsopstilling – så køberne kan træffe et oplyst valg angående køb af fast ejendom.

Køber2 fortrød imidlertid købet af [Ferieboligforening 1] den 21. oktober 2022. Klager har anført, at fortrydelsen alene skete som følge af, at køber2 manglede viden om [Ferieboligforening 1], som ikke var tilgængelig ved bud og underskrift på købsaftalen. Klager har henvist til, at køberne i en mail af den 26. oktober 2022 skrev, at det var som følge af manglende indsigt i foreningens økonomi, at de sprang fra handlen. Først efter underskrift på købsaftalen fik køber adgang til denne viden ved adgang til [Ferieboligforening 1]s interne membersite. Salgslederen skrev efterfølgende til klager, at virksomheden ikke udleverer nogen form for dokumenter forud for købers underskrift og bud, idet virksomheden ikke ønsker, at køberne får adgang til navne på de andre medlemmer i foreningerne, før de har en underskrevet købsaftale.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed vidste, at købers fortrydelse alene var motiveret af, at det af virksomhedens månedsupdate fra august 2022 fremgik, at der kunne blive tale om en ekstraindbetaling, fordi virksomheden ikke kunne finde en bolig på Mallorca, som kunne leve op til den standard og beliggenhed, som er en del af aftalen i salgsmaterialet og virksomhedens formidling og stiftelsesdokumenter. Klager har hertil anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke kan kræve ekstrabetalinger fra ejerne under processen med køb som følge af en ugunstig markedsudvikling på køb af en specifik ejendom, efter stiftelsesdokumenter og prisen på timeshareforeningen er fastlagt.

Genforhandlingen i forhold til købernes bekymring på meromkostninger på Mallorca er fagligt forkert og ansvarspådragende. Dialogen mellem salgslederen og køberne medfører en aftale om sikring af købernes risiko på merbetaling ved endelig erhvervelse af ejendommen på Mallorca. Klager

accepterede denne genforhandling som alternativ til købers fortrydelse, og salgslederen bekræftede, at dette var, hvad der skulle til, for at handlen blev endelig. Salgslederen levede imidlertid ikke op til denne aftale, og køberne stillede herefter nye krav for at ville gennemføre handlen. Klager accepterede disse nye krav, men efter en forhandling, ville køber heller ikke opfylde disse krav, og handlen endte derfor med at falde.

Klager har anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds salgsarbejde med køber 2 ikke var i overensstemmelse med de krav, der følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. Det er usandt, når indklagede senere påstod, at køber 2 under alle omstændigheder ikke ville have købt andelen i [Ferieboligforening 1]. Salgslederen svarede ikke på klagers gentagende mails om, at han betragtede handlen som endelig, og at han ville søge erstatning, hvis virksomheden ikke accepterede dette. Herefter videregav salgslederen sagen til virksomhedens juridiske afdeling, v. DD.

*Sagen overdrages til DD*
Efter konflikten med køber 2, nægtede salgslederen at tage ansvaret for salget af [Ferieboligforening 1]. Uden klagers forudgående viden blev salget derfor overdraget til DD, Head og legal affairs ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. DD skrev til klager, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke vil foretage sig yderligere, før klager tilkendegav en salgspris, som klager vil sælge til. DD skrev i forlængelse heraf, at hun foreslog et niveau og mandat på en salgs- og udbudspris, som klager allerede havde accepteret at sælge til. Klager forklarede, at prisen allerede var justeret til 3.195.000 kr. ca. fem uger forinden, og at salgslederen allerede havde to kunder, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed blot skulle kontakte, fordi klager allerede havde sagt ja til at sælge til en pris på 3.050.000 kr. forud for køber 2s overbud.

DD skev til klager, at hun var glad for klagers accept af, at prisen sættes ned til 3.195.000 kr., og sendte en ny salgsfuldmagt på 3.195.000 kr., som klager skulle underskrive. Udbudsprisen var allerede denne pris, men DD vidste ikke noget herom, idet annoncen var fjernet fra hjemmesiden. DD vil ikke instruere salgslederen i at kontakte tidligere købere, medmindre virksomheden modtog et mandat på en endelig salgspris, som klager dog havde givet forud for køber 2s bud.

Klager har anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds påstand om, at de har arbejdet forgæves, og at klager har forhindret et salg ved ikke at tilkendegive en endelig salgspris er usand og stik imod fakta. Klager accepterede begge kunders bud og sagde ja til en tredje kunde, som ville give en pris på 3.050.000 kr., men som virksomheden ikke ville præsentere for klager.

Klager skrev herefter til DD, at han anså formidlingsaftalen som misligholdt som følge af de graverende fejl, hvortil DD svarede, at de ikke vil betragte formidlingsaftalen som opsagt, og at de dermed ikke ville frigøre klager til salg til anden side uden, at klager skulle betale salær til virksomheden, hvis klager skulle sælge til en af virksomhedens tidligere kontakter eller kunder. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ændrede imidertid mening herom, idet de efterfølgende gerne ville acceptere en opsigelse. Dette uden hensyntagen til den ulovlige opsigelsesfrist.

Efter dette forløb med virksomheden, anså klager det som nødvendigt at advare andre ejere af andele om forløbet. Klager lavede derfor opslaget på Facebookgruppen ”for ejere af 21-5 andele” samt på membersite for [Ferieboligforening 1].

*Køber3*
Klager måtte herefter selv sætte [Ferieboligforening 1] til salg på forskellige salgsfora. Klager genoptog dialogen med den køber, der tidligere havde været i spil, HH. HH skrev nu, at han var bundet

af en endelig aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om køb af andel i [FERIEBOLIGFORENING 4], da [Ferieboligforening 1] var solgt til anden side.

HH havde derfor en sideløbende dialog med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og gav virksomheden et tilbud, der skulle få dem til at acceptere, at han købte [Ferieboligforening 1] og udtrådte af [FERIEBOLIGFORENING 4], selv om fortrydelsesretten var overskredet på dette tidspunkt.

HH ville således købe [Ferieboligforening 1], og parterne blev enige om en salgspris på 2.790.000 kr. med overtagelse den 1. december 2022.

Klager har anført, at salgsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed blev underskrevet den 16. august 2023, 12 dage efter at HHs advokat havde modtaget Erhvervsstyrelsens vejledning og ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke må gensælge andele uden at overholde lov om formidling af fast ejendom m.v. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fortsatte endvidere med at udbyde nye foreningen uden at tage hensyn til lovgivningen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed vidste, at HH havde givet 2.950.000 kr. for sin andel i [FERIEBOLIGFORENING 4], og derfor vil HH gerne købe [Ferieboligforening 1] til en lavere pris end [FERIEBOLIGFORENING 4], da [Ferieboligforening 1] på det tidspunkt var ca. 1 år længere fremme i processen med køb af boliger, og der allerede var udsigt til, at HH kunne benytte de første boliger om kort tid. På dette tidspunkt ville det koste HH 16,5 % i gebyr – 416.000 kr. – at udtræde af [FERIEBOLIGFORENING 4], hvis ikke indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ville lade HH slippe for dette.

Klager har anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og HH indgik aftale om, at hvis der blev tilføjet en bodsklausul i købsaftalen, så ville HH slippe for at betale gebyret på 16,5 %. Motivationen for virksomhedens indgåelse af denne aftale er, at virksomheden så slipper for advokatregninger og et langt forløb med klager. Klager ønskede et salg, og selv om han flere gange gjorde virksomheden opmærksom på, at aftalen var ulovlig og uetisk, så fastholdt virksomheden, at de alene ville underskrive købsaftalen som administrator, og at der var tale om en privathandel. Klager blev efterfølgende stævnet af HH for betaling af 750.000 kr. efter bodsbestemmelsen i købsaftalen.

Til virksomhedens påstand om, at de ikke har deltaget i tilbuddet, men kun accepteret dette som en del af en privat handel, har klager anført, at HHs advokat senere frembragte en helt anden forklaring på, hvilke aftaler der var indgået mellem HH og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. HHs advokat er samtidig i mange henseender advokat for indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, han har udarbejdet forretningsmodellen, m.v. Dette skaber mange uheldige sammenblandinger af interesser, og det er klagers vurdering, at der er et habilitetsproblem.

Klager har hertil anført, at det ikke ville have været muligt for ham at sælge [Ferieboligforening 1] som privat handel mellem HH og klager, hvis bodsklausulen ikke var en del af aftalen. HH havde meddelt klager, at hvis han ikke ønskede at underskrive købsaftalen med bodsklausulen, så kunne og ville han ikke købe [Ferieboligforening 1], da han så ikke kunne leve op til sin aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Klager har ligeledes anført, at indklagede også i sin deltagelse i en aftale med køber skal overholde forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klager valgte ikke at trække alle sager og anmeldelser tilbage, som bodsklausulen ellers sigtede på. Klager slettede de opslag som var kritiske samt informationen til andre ejere på Facebookgruppen og forsøgte at gøre det samme på membersite for [Ferieboligforening 1], men klager kunne ikke få adgang til membersite den 1. eller 2. december, da HH var indtrådt på klagers adgang der.

Klager har anført, at han ikke kan tvinges til at opgive eller trække sager og anmeldelser tilbage, da klager ellers vil være i ond tro i forhold til indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds overtrædelser af gældende lovgivning.

*Retssagen*
Klager har anført, at han blev stævnet af HH for overtrædelse af bodsklausulen.

Klager har i den forbindelse henledt opmærksomheden på, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed betalte de 80.000 kr. (100.000-20.000 kr. i bod), som klager var blevet tilkendt i sagsomkostninger.

Klager har anført, at dette er endnu et bevis på de tætte bånd, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har med HH, og at de er aftalepart med HH, hvilket igen understreger den egentlige årsag til, at bodsklausulen blev indsat i købsaftalen, selv om virksomheden har påstået det modsatte.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bad efterfølgende klagers advokat om at tilbagebetale beløbet, idet der ifølge virksomheden var sket en fejl. Hvorfor virksomheden var i besiddelse af regningen, selv om de ikke var en del af retssagen, skyldes ifølge klager alene, at de havde tilbudt HH at betale denne del fra byretten.

HH har anført, at han kun stævnede klager, fordi han havde dårlig samvittighed over ikke at retsforfølge bodsklusulen, fordi han så ikke kunne leve op til den aftale, han havde indgået med 21-5 om at slippe for at betale gebyret ved sin udtræden af [FERIEBOLIGFORENING 4] og ved i stedet af købe [Ferieboligforening 1] billigt.

Klager har i sin <u>replik samt efterfølgende afsluttende processkrifter</u> anført, at Disciplinærnævnet har mulighed for at tilskære/udvide en klagesag efter de oplysninger og undersøgelser, der er kommet frem under sagsbehandlingen. Disciplinærnævnet er "første instans" af retssystemet i forhold til at påse, at udbydere af fast ejendom i Danmark overholder gældende lovgivning, og klager har på den baggrund bestridt, at klagen bør henvises til domstolene.

Klager har bestridt indklagedes oplysning om, at det først efter længere tid lykkedes at få en underskrift af klager på en ny udbudspris angående [Ferieboligforening 1]. [Ferieboligforening 1] var imidlertid allerede nedsat til 3.195.000 kr. i dialog med salgslederen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, og accepteret af klager pr. mail.

<u>Indklagede</u>

*Generelt om virksomheden*
Indklagede har i et samlet svar anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed er en virksomhed, der har udviklet et forretningskoncept bestående i udbud af projekter, hvor virksomheden bistår med etablering af sammenslutninger (kaldet ejerforeninger), bestående af 21 deltagere, der sammen – direkte eller indirekte – ejer i alt 5 danske og/eller udenlandske ejendomme (ferieboliger). Virksomheden bistår i relation til køb, istandsættelse, indretning og vedligeholdelse af ejendommene

samt drift og administration af ejendommenes brug og servicering af deltagerne. Deltagelsen i et projekt sker ved køb af en ferieboligandel (som selskabsretligt er en kapitalandel i et partnerselskab).

Alle deltagernes erhvervelse af en ferieboligandel sker på ens vilkår i henhold til et aftalegrundlag, der også beskriver vilkårene for en deltagers eventuelt senere salg af en ferieboligandel; såkaldte gensalg.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har udarbejdet sit aftalegrundlag således, at virksomhedens hovedaktivitet - udbud af disse projekter – bl.a. overholder timeshareloven (Lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.). Derfor indeholder aftalegrundlaget såvel et standardfortrydelsesskema og et standardoplysningsskema.

Virksomheden har også en bi-aktivitet, som består i at bistå projektdeltagerne med at sælge disses ferieboligandele, hvis de senere måtte ønske dette; de såkaldte gensalg.

*Vejledning fra Erhvervsstyrelsen*
Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed drøftede primo 2022, om deres gensalg af ferieboligandele måtte være omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og derfor besluttede virksomheden at anmode Erhvervsstyrelsen om dennes vejledende udtalelse herom.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed forsøgte først at få svar telefonisk, men Erhvervsstyrelsen ønskede at undersøge forholdet nærmere. Derfor sendte indklagedes advokat en skriftlig henvendelse til Erhvervsstyrelsen, og advokaten måtte rykke flere gange for svar på spørgsmålet om, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. gælder for virksomhedens udbud af projekter samt gensalg, idet Erhvervsstyrelsen udbad sig ekstra tid til at undersøge spørgsmålet, da det var en kompliceret sag. Erhvervsstyrelsens svar kom den 4. august 2022, hvorefter Erhvervsstyrelsen vurderede, at alene virksomhedens gensalg var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Den 27. september 2022 indgav klager en klage over indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til Erhvervsstyrelsen. Herefter anmodede Erhvervsstyrelsen indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om en redegørelse for sine gensalgsaktiviteter; herunder en redegørelse for, hvis virksomheden mente, at disse ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Af Erhvervsstyrelsens afslutning af sagen den 17. marts 2023 fremgår, at Erhvervsstyrelsen, efter konstatering af, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde fået en godkendt/ansvarlig ejendomsmægler tilknyttet virksomheden, og havde iværksat foranstaltninger for at sikre overholdelse af kravene i lov om formidling af fast ejendom m.v., afsluttede sagen.

*Den konkrete sag*
Klager kontaktede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i 2021, idet han ønskede at deltage i et af virksomhedens projekter. Klager købte herefter en ferieboligandel i ejerforeningen [Ferieboligforening 1] for 2.645.000 kr.

I sommeren 2022 oplyste klager, at han ønskede at sælge ferieboligandelen i [Ferieboligforening 1].

I den forbindelse redegjorde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bl.a. for de allerede med klager aftalte vilkår for et evt. gensalg i det oprindelige aftalegrundlag, hvis klager måtte ønske virksomhedens assistance med dette, ligesom virksomheden redegjorde for sine forsikringsforhold.

Den 17. juni 2022 spurgte klager indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om oplysninger til salgsomkostninger, hvorefter virksomheden sendte en provenuberegning den 21. juni 2022 fra CC beregnet på baggrund af en værdiansættelse på 3.100.000 kr., samt fremsendte en formidlingsaftale med vilkår og provenuberegning den 1. juli 2022. Det blev i den forbindelse også nævnt, at der kunne forsøges en udbudspris på 3.200.000 kr.

Den 24. juni 2022 redegjorde CC for, hvad virksomheden yder til gengæld for sit honorar, da klager var utilfreds med størrelsen af honoraret.

Parterne var fortsat uenige om honoraret for, at virksomheden skulle assistere klager med salget.

Klager overvejede at købe sig ind i LL, hvis han "kunne få en byttepris på 1.000.000 kr."

Indklagede har hertil bemærket, at dette ikke udgjorde et tilbud fra klager til indehaverne af ferieboligandelen i LL, da der var tale om "overvejelse", og da ejerne af denne ferieboligandel ønskede at sælge og ikke at købe en ny ferieboligandel. Klager ønskede også, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle mellemfinansiere købet, hvilket virksomheden ikke gør.

Korrespondancen om priser og om hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. var gældende for gensalg fortsatte. Indklagede ejendomsmægler BB overtog herefter korrespondancen mellem indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og klager.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed oplyste den 27. juli 2022, at virksomheden gerne ville assistere klager med et salg af ferieboligandelen med en udbudspris på 3.300.000 kr., og samme dag tilbød virkomsheden en rabat på 20 % af honoraret. Klager ønskede oplyst, hvorvidt ferieboligandelen ville komme på virksomhedens hjemmeside, og om klager kunne købe sig ind i en mindre "Family" forening, f.eks. [FERIEBOLIGFORENING 2] eller LL. Indklagede ejendomsmægler svarede samme dag, at der var to andre "Large" til salg, som ville skulle på virksomhedens hjemmeside først, og klager svarede "super" hertil og erklærede sig således indforstået med dette.

Den 10. og 11. august 2022 spurgte klager igen til muligheden for at købe sig ind i [FERIEBOLIGFORENING 2] eller LL, hvilket indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed afviste.

Indklagede ejendomsmægler BB oplyste samtidig, at han manglede svar fra selskabets advokat på, hvorvidt virksomheden var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. ved gensalg, og at bistand til klager derfor måtte afvente denne afklaring.

Den 12. august 2022 vendte klager tilbage til spørgsmålet om lov om formidling af fast ejendom m.v. og henvendelse til myndigheder og ville have, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle deltage i en plan for ombytning af ferieboligandele. Indklagede ejendomsmægler BB svarede samme dag, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed desværre ikke kunne anbefale klager til en anden ejerforening, hvilket klager mente var ulovligt, hvorefter dialogen sluttede.

Klager indgav senere en stævning herom for Retten i Helsingør og påberåbte sig Lov om forskelsbehandling. Retten afviste sagen.

Uanset dette forløb underskrev parterne den 15. august 2022 en "Salgsfuldmagt", hvorefter klager bemyndigede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til at udbyde klagers ferieboligandel i

[Ferieboligforening 1] til "minimum" 3.300.000 kr. Det fremgår af vilkårene, at købesummen ville blive indbetalt af køber på [Ferieboligforening 1]'s konto i [Pengeinstitut], jf. pkt. 1 (og altså ikke på indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds konto).

Honoraret var aftalt til 5% af købesummen, jf. pkt. 3. En provenuberegning var indeholdt i pkt. 4. Salgsfuldmagten kunne opsiges med 7 dages varsel. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ret til honorar, hvis klager efter dennes opsigelse solgte til en køber, som virksomheden havde været i dialog med om salg. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed påbegyndte straks herefter salgsarbejdet. Klager meddelte i den forbindelse den 24. august 2022, at han allerhelst ville sælge til "3,4".

Den 31. august 2022 udsendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed magasinet "INSIGHT" til deltagerne i [Ferieboligforening 1], hvoraf det fremgik, at virksomheden på dette tidspunkt manglede at indkøbe den 5. feriebolig til [Ferieboligforening 1], hvilken skulle være beliggende på Mallorca, hvor priserne var stigende, hvorfor det var sandsynligt, at deltagerne i ejerforeningen skulle indbetale yderligere til brug herfor.

Allerede den 2. september 2022 havde virksomheden fundet en mulig køber til klagernes andel: EE, der var indstillet på at købe ferieboligandelen for 3.250.000 kr. Indklagede har hertil bemærket, at salgsaftalen indeholder en fortrydelsesret på 14 dage, jf. timeshareloven.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fremsendte i forlængelse heraf en revideret provenuberegning. EE fortrød imidlertid købet den 6. september 2022. Som begrundelse angav EE bl.a. stigende energipriser og stigende renter samt usikkerhed omkring købet af ferieboligen på Mallorca. I september 2022 var der også skabt kontakt til den mulige køber, HH. Som nævnt ønskede klagerne et salg til "3,4", samt det anførte "minimum" på 3.300.000 kr. i salgsfuldmagten. HH var villig til at betale 3.025.000 kr. for ferieboligandelen og tage risikoen på Mallorca. Det var i øvrigt nævnte HH, der senere købte ferieboligandelen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fandt herefter yderligere mulige kunder til klagers ferieboligandel (II). Denne havde den 7. oktober 2022 udvist interesse i at købe ferieboligandelen for 2.994.000 kr. Der blev dog ikke underskrevet en salgsaftale.

Samme dag tilkendegav II, at han var indstillet på at betale 3.050.000 kr. for ferieboligandelen. Klager ønskede dog ikke at acceptere dette, da han i stedet ønskede at indgå en salgsaftale med FF og GG.

Den 11. oktober 2022 havde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed igen fundet en mulig køber, nemlig FF og GG, der var indstillet på at købe ferieboligandelen for 3.250.000 kr.

Indklagede har hertil igen bemærket, at salgsaftalen indeholdt en fortrydelsesret på 14 dage, jf. Timeshareloven. FF og GG fortrød imidlertid købet den 21. oktober 2022. Som begrundelse angav disse bl.a. usikkerhed omkring købet af ferieboligen på Mallorca. De oplyste dog to dage senere, at de var indstillet på at købe ferieboligandelen med et nedslag på 175.000 kr., altså til kr. 3.075.000. Dette tilbud ønskede klager dog ikke at acceptere. Klager fremsatte et modbud, som dog heller ikke blev accepteret.

Grundet klagers ubehagelige opførsel over for medarbejdere i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed overgik håndteringen af sagen til virksomhedens Head of Legal Affairs, DD. Da køberne havde fortrudt de indgåede salgsaftaler, bl.a. under henvisning til usikkerheden vedrørende merudgiften til køb af en feriebolig på Mallorca, foreslog DD, at

udbudsprisen blev reguleret. Derved ville det også være afstemt mellem parterne, om og til hvilken pris klagerne ville være villige til at handle deres ferieboligandel. Samme dag skrev klager til indklagede om relevansen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt om, hvorfor ferieboligandelen havde været udbudt til kr. 3.400.000. Dette vidste klager dog udmærket, jf. ovenstående gennemgang. Indklagedes salgsindsats fortsatte også herefter.

Korrespondancen mellem klager og indklagede fortsatte også. Indklagede efterlyste således fortsat forhandlingsmandat. Efter længere skriverier blev udbudsprisen efter klagers ønske ændret til 3.195.000 kr., og indklagede fremsendte derfor ny salgsfuldmagt med revideret provenuberegning. Klager underskrev aldrig den reviderede salgsfuldmagt. Klager, der på dette tidspunkt forhandlede direkte med HH om et salg, gjorde sig besværlig og ønskede, at salgsfuldmagten skulle ophøre uden betaling af honorar til virksomheden (selv ved salg til HH). Uanset, at indklagede ville have haft krav på betaling ved salg til HH, jf. salgsfuldmagten, accepterede indklagede uden videre dette. Herefter, altså fra den 4. november 2022, assisterede indklagede ikke klager med salget af ferieboligandelen.

Forhandlingerne mellem klager og HH fortsatte, og sidstnævnte købte ferieboligandelen i en direkte handel mellem disse parter den 16. november 2022 til kr. 2.790.000. Klager har modtaget købesummen. Dette er i øvrigt ubestridt. Som det er fremgået ovenfor, var den 5. feriebolig (den på Mallorca), ikke købt endnu, da klager solgte ferieboligandelen den 16. november 2022. Denne feriebolig blev senere købt af [Ferieboligforening 1], hvilket påførte køber, HH, en forudset merudgift på 195.000 kr.. I relation til klagers påstand vedrørende krav om godtgørelse eller erstatning bemærkes, at dette spørgsmål allerede er blevet prøvet af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Til klagers påstand om, at indklagedes manglende overholdelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. har påført klager et tab som følge af, at indklagede i en periode på ca. 3 måneder (fra 15. august 2022 – 4. november 2022) har leveret en mangelfuld og ansvarspådragende salgsindsats, herunder ved bl.a. at have værdiansat klagers ferieboligandel for højt, har indklagede anført, at klager ikke er berettiget til en sådan godtgørelse eller erstatning efter LOFE § 47, 3. pkt. Indklagede har hertil bestridt, at klager har handlet i tillid til værdiansættelsen, og at klager var i god tro, idet klager inden indgåelsen af salgsfuldmagten i en periode havde prøvet at sælge ferieboligandelen uden held. Klager vidste eller burde derfor vide, at ferieboligandelen næppe kunne sælges til 3.400.000 eller 3.300.000, men til et mindre beløb.

Indklagede har bestridt klagers oplysning om, at værdiansættelsen af ferieboligandelen var 3.300.000 kr. Værdiansættelsen var 3.100.000 kr., hvilket blev kommunikeret til klager tidligt i forløbet.

Indklagede har også anført, at der er foretaget en værdiansættelse i overensstemmelse med samtlige de parametre, der er angivet i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 27, nemlig markedsforholdene, ejendommens beliggenhed samt bygningernes alder og tilstand.

Indklagede har i den forbindelse mindet om, at markedsforholdene var gode for salg af ferieboligandele, hvilke de mange interesserede købere også viser. Videre gælder det, at alle ejendomme i [Ferieboligforening 1] var særdeles velbeliggende, ligesom de alle var fuldstændigt nyistandsatte og nyindrettede. Indklagede har også bemærket, at virksomheden havde indkøbt ejendommene for [Ferieboligforening 1] og havde gennemgået disse nøje samt havde forestået istandsættelse, modernisering og indretning af ejendommene kort forinden og derfor havde et særdeles nært og indgående kendskab til hver ejendom.

Indklagede har bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik:

Indklagede har for det første anført, at indklagede kontinuerligt har arbejdet for, at der blev handlet. Indklagede har i den forbindelse bl.a. annonceret klagernes ferieboligandel på virksomhedens hjemmeside samt udsendt e-mail til kvalificerede købere på virksomhedens "venteliste". På baggrund heraf har indklagede salgsteam haft seriøs dialog med mindst 4 interesserede købere, i løbet af de blot ca. 3 måneder, som salgsfuldmagten var gældende.

Indklagede har hertil bemærket, at klager var bekendt med og accepterede, at ferieboligandelen ikke ville blive annonceret på virksomhedens hjemmeside fra starten. Dette er således ikke i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. Det er heller ikke korrekt, at virksomheden i processen ikke fulgte op på tidligere mulige købere, der havde vist interesse; herunder EE og II. Virksomheden stoppede heller ikke salgsindsatsen den 11. oktober 2022, som påstået af klager, idet denne fortsatte. Indklagede forsøgte også med sin indsats at få solgt inden for en kort periode samt til en pris og på vilkår, som var efter aftale med klager. Indklagede har henvist til, at indklagede i en periode på kun tre måneder fandt 4 interesserede kunder, hvoraf to underskrev en salgsaftale (men benyttede fortrydelsesretten) og en tredje endte med af købe ferieboligandelen direkte af klager.

Indklagede har i forhold til prisen anført, at det var aftalt, jf. salgsfuldmagten, at ferieboligandelen skulle udbydes til "minimum DKK 3.300.000". I overensstemmelse hermed udbød indklagede først ferieandelen til 3.400.000, hvilket klager således havde accepteret. Ferieboligandelen blev også udbudt til 3.300.000, hvilket også er i overensstemmelse med salgsfuldmagten. Indklagede har anført, at lov om formidling af fast ejendom m.v. således heller ikke er overtrådt her. Salgsfuldmagten indeholdt i øvrigt en provenuberegning, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 38, stk. 1. Indklagede foretog tilmed provenuberegninger også, når det var indgået salgsaftaler, hvor køberne havde budt et andet beløb end udbudsprisen. Indklagede har anført, at lov om formidling af fast ejendom m.v. dermed også er overholdt her.

Til klagers påstand om, at indklagede har overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v. (der må tænkes på formidlingsbekendtgørelsen) § 19, ved ikke at have videregivet klagers tilbud på at købe ferieboligandelen i LL, har indklagede anført, at klager ikke afgav et tilbud, men at klager blot overvejede at købe sig ind i LL, hvis de kunne få en "byttepris på kr. 1.000.000". Dette udgør ikke et tilbud fra klager til indehaverne af ferieboligandelen i LL, da der er tale om en "overvejelse", og da disse ønskede at sælge; ikke at købe en ny ferieboligandel. Indklagede har derfor anført, at hverken lov om formidling af fast ejendom m.v. eller formidlingsbekendtgørelsen er overtrådt her.

Indklagede har videre anført, at dette intet har med salget af klagers ferieboligandel af gøre, og der er ingen årsagssammenhæng mellem ovenstående og den af klager opnåede salgspris på disses ferieboligandel i [Ferieboligforening 1].

Indklagede har herudover anført, at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende ved at give potentielle købere adgang til bl.a. [Ferieboligforening 1]'s dokumenter, mødereferater, INSIGHT magasiner, membersite m.v.; herunder informationer vedrørende den mulige yderligere indbetaling for deltagerne i [Ferieboligforening 1] til brug for indkøb af en 5. feriebolig på Mallorca. Dette er en del af opfyldelsen af sælgers loyale oplysningspligt, jf. også lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25, og potentielle købere skal derfor have disse informationer. Det har ingen betydning for opnåelsen af et endeligt salg, om der gives adgang til disse oplysninger inden eller efter underskrivelsen af en salgsaftale. Således sker det også i forbindelse med almindelige købsaftaler, at en købsaftale fra tid til anden ikke gennemføres, fordi en køber (eller dennes advokat) bliver opmærksom på forhold vedrørende ejendommen efter en købsaftale er underskrevet; hvor salget ikke gennemføres enten under henvisning til et advokatforbehold eller i henhold til en fortrydelsesfrist.

Indklagede har i den forbindelse henvist til den lovbestemte fortrydelsesfrist på 14 dage i henhold til timeshareloven. Indklagede eller klager kan således ikke se bort fra sin loyale oplysningspligt eller en lovbestemt fortrydelsesret, uanset om dette ville lette et salg af klagers ferieboligandel.
Til klagers påstand om, at det var klagers henvendelse til indklagede angående overholdelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v., der gav indklagedes advokat anledning til at rette henvendelse til Erhvervsstyrelsen, har indklagede anført, at de allerede i foråret 2022 ex officio havde rettet henvendelse til Erhvervsstyrelsen, da indklagedes forretningskoncept ikke svarer til sædvanlig ejendomshandel, ejendomsinvesteringer, timeshare, prospekter eller andre deleøkonomiske koncepter. Derfor besluttede indklagede sig for, for god ordens skyld, at indhente Erhvervsstyrelsen vurdering af hele sit koncept i forhold til lov om formidling af fast ejendom m.v.; altså både udbud af sine projekter m.v. og gensalg.

Erhvervsstyrelsen fremsendte herefter, ved mail af den 4. august 2022, sin vejledende udtalelse til indklagedes advokat, hvori Erhvervsstyrelsen vurderede, at indklagede i sin udøvelse af sin primære erhvervsaktivitet (udbud af projekter m.v.), ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Det fremgik også af Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse, at Erhvervsstyrelsen vurderede, at hvis en deltager ønsker at lade indklagede bistå med at sælge sin ferieboligandel (gensalg), vil indklagede efter Erhvervsstyrelsens vurdering, være omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. i denne erhvervsaktivitet, men at den endelige fortolkning ”henhører under domstolene”.

Indklagede har understreget, at klagers salg af sin anpart i [Ferieboligforening 1] var et selvsalg (ikke et gensalg via indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed). Det vil sige, at salget blev forhandlet uden indklagedes mellemkomst, og at salgsaftalen mellem køber og sælger (altså klager) blev konkret forhandlet bilateralt mellem klager og køber af andelen, HH. Indklagede var ikke en del af forhandlingerne forud for salgsaftalen, indklagede formulerede ikke de omstridte klausuler, der pålagde klager en række forpligtelser i forhold til ikke at initiere flere søgsmål, facebookopslag mv. i forhold til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede fastsatte ikke den aftalte salgspris mellem parterne, og indklagede modtog ikke honorar for klagers salg af deres ferieboligandel i [Ferieboligforening 1].

Indklagedes rolle i salget af klagernes andel i [Ferieboligforening 1] var alene som administrator af [Ferieboligforening 1]. Indklagede underskriver altid som administrator på de salgsaftaler, der indgås mellem parterne i et salg af en anpart, da en række administrative pligter og processer for virksomheden følger med salgsaftalerne. Ejendomsformidlingsvirksomhedens accept af salgsaftalen var således ikke udtryk for accept af den mellem parterne særskilt forhandlede og omstridte klausul 12.

Indklagede har oplyst, at indklagede for det administrative arbejde sædvanligvis modtager 20.000 kr. + moms i administrationshonorar. Beløbet er fastsat i det aftalesæt, som [Ferieboligforening 1] administreres efter. Virksomheden var således ikke involveret i parternes forhandlinger, ligesom de ikke var ophavsmand til ideen om den omstridte klausul. Virksomheden blev først præsenteret for salgsaftalen, da den var færdigforhandlet, og efter formidlingsaftalen mellem klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var ophørt.

Indklagede har anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har gjort alt, for at sikre sig, at deres forretning og koncept drives i overensstemmelse med relevant lovgivning. Bl.a. af denne årsag, har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed valgt at indrette sig i overensstemmelse med reglerne i timeshareloven, uagtet at virksomhedens forretning og koncept grundlæggende er anderledes end de timesharekoncepter, der søges reguleret med timesharedirektivet, hhv. timeshareloven:

Indklagede har som eksempel på indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds overholdelse af timesharelovgivningen nævnt, at standardaftalesættet, som er gældende for alle aftaler om køb af ferieboligandele i virksomheden, indeholder et standardoplysningsskema, jf. timesharelovens § 5, stk. 2 og jf. timesharelovens bilag 1, ligesom standardaftalesæt indeholder en 14 dages fortrydelsesfrist for købere, jf. timesharelovens § 9. En køber modtager derudover et standardfortrydelsesskema, jf. timesharelovens § 7, stk. 6 og jf. timesharelovens bilag 5.

Dertil har indklagede også tilføjet, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har klare processer, der sikrer, at der ikke kræves eller modtages nogen form for forudbetaling, sikkerhedsstillelse, reservation af et beløb på en konto, anerkendelse af gæld eller andet vederlag af forbrugeren, inden udløbet af de 14 dage.

Indklagede har anført, at det er uklart, hvorledes klager mener, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke overholder timeshareloven i forbindelse med markedsføring. Indklagede har hertil understreget, at der ikke afholdes såkaldte "High-pressure sales events" som f.eks. middage eller hotelophold eller frister med gavekort, der kunne være kendt fra timeshare.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds informationsmøder er typisk online, hvor konceptet beskrives, og hvor der er rig mulighed for at stille spørgsmål. Derfra kan man bede om et såkaldt "kaffemøde", hvor man bydes på en kop kaffe og kan høre mere om 21-5's foreninger, destinationer, priser, økonomisk set up, bookingsystem og generelt blive informeret om konceptet og kan spørger yderligere ind. På disse møder bliver der aldrig præsenteret kontrakter eller bedt om underskrift. De interesserede kunder bliver først dernæst tilsendt kontraktmateriale, herunder standardoplysningsskema hhv. standardfortrydelsesskema.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har endelig oplyst, at de igennem snart 3 år har oplevet, hvordan klagerne har trukket virksomheden gennem det ene opslidende forløb efter andet, hvor klager har rejst påstande om, at indklagede har begået diverse lovovertrædelser, påført klager økonomisk tab eller ageret i strid med diverse god skik regler.

Indklagde har hertil nævnt, at Retten i Helsingør i november 2022, allerede har afvist en af klager anlagt retssag mod 21-5, denne sag dog med et lidt andet fokus (brud på lov om forskelsbehandling), at Retten i Lyngby i september 2023 har afvist en af klager indgivet adcitationsstævning mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at Erhvervsstyrelsen i perioden januar til marts 2023 gennemgik indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds erhvervsaktiviteter relateret til gensalg, og ikke fandt anledning til kritik af eller yderligere tiltag mod virksomheden, at klager har politianmeldt indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til Nordsjællands politi, og at politiet har meddelt, at de ikke forfølger sagen yderligere, og endelig at klager har anmodet om Klagenævnet for Ejendomsformidlings vurdering af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, hvilket førte til nævnets kendelse i den 21. marts 2024.

Indklagede har i forlængelse heraf oplyst, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed allerede oplevede klagers angribende og ubehagelige adfærd i efteråret 2022, hvorfor det blev besluttet at kanalisere kommunikationen med klager til DD (salgsarbejdet blev fortsat varetaget af salgsteamet), for at skærme de øvrige ansatte ansatte. Forinden havde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed af samme årsag besluttet, at klager ikke skulle gives adgang til at købe sig ind i andre 21-5-foreninger.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds oplevelse med klager var også ene årsag til, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed uden nølen og uden krav om betaling, accepterede, at

klager udtrådte af formidlingsaftalen og i øvrigt ikke skulle betale formidlingshonorar ved aftaleindgåelsen med en af virksomhedens allerede kendt køber, HH.

Indklagede har anført, at kalger i sine processkrifter har fremført mange nye anbringender og påstande. Nogle er uklare og uforståelige, nogle er usande og generelt udokumenterede, og som rummer en generel risiko for misforståelser og usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Indklagede har ligeledes anført, at det er vanskeligt at forholde sig til påstande og anbringender, der ændrer sig løbende, og udvides uden yderligere begrundelse og ikke følger en generel tilskæring af sagen. Det har påvirket indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds forberedelse af processkrifter, og umuliggjort varetagelsen af egne interesser på en måde, der ikke er retssikkerhedsmæssigt er forsvarligt, hvilket er uacceptabelt.

Rent materielt er store dele af sagen bygget op omkring klagers anbringender angående indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed påståede overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. og timeshareregleme samt diverse konspirationer omkring myndigheders koordinering af svar osv. Det lægges i den forbindelse til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds gensalgsforretning er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., hvilket indklagede har understeget, ikke er entydigt klarlagt. Indklagede har i den forbindelse henvist til Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse, der aldrig er blevet prøvet og i øvrigt er belagt med væsentlig usikkerhed, og som styrelsen skriver i sin udtalelse: *"..., den endelige fortolkning henhører under domstolene"*.

Indklagede har på ovenstående baggrund anført, at sagen bør føres for de almindelige domstole, hvor klager kan meddeles advokatpålæg, således at påstande, anbringender, og dokumenter inddrages i sagen efter retsplejelovens regler, og præsenteres og skæres til af en advokat.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har derfor anmodet Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om at afvise at behandle klagesagen, idet sagen har udviklet sig i en sådan retning, at den ikke længere er egnet til behandling ved nævnet, dels grundet sagens principielle juridiske karakter, dels på grund klagers generelt manglende retlige interesse i sagen, og dels da klagen åbenlyst er endnu en chikanøs handling mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, der allerede har været igennem en endeløs række af anklager, trusler og anmeldelser.

Indklagede har i sin duplik anført, at indklagede ejendomsmægler BB initierede sin genoptagelse som godkendelse som ejendomsmægler i efteråret 2022, men den endelige godkendelse fra Erhvervsstyrelsen kom imidlertid først primo 2023, købesummen for [Ferieboligforening 1] blev indbetalt til en bankkonto ejet af [Ferieboligforening 1], og at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed under hele forløbet var forsikret med en forsikringssum på 20 mio kr., og at der pr. 1. november 2022 også blev tegnet en ejendomsmæglerforsikring. Indklagede har fastholdt, at alle bud blev videregivet til klager.

**Fremmøde i nævnet**
Under nævnets mundtlige behandling af sagen har AA og indklagede ved DD givet møde.

Under mødet forklarede parterne sig i overensstemmelse med det til sagen allerede fremsendte materiale.

Klager præciserede sin klage til i væsentlighed at angå, om virksomhedens aktiviteter, herunder timeshareaktivtet, er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klager forklarede nærmere om motivationen bag klagen og forespurgte blandt andet indklagedes repræsentant om, hvorfor man først i april 2022 kontaktede Erhvervsstyrelsen med forespørgsel om lovgrundlaget, når man siden 2014 havde drevet samme virksomhed. DD oplyste, at virksomheden var kommet i tvivl om, hvorvidt man helt eller delvist var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. eller ej. Hun kunne ikke oplyse, hvorfor man ikke havde forespurgt før, da hun ikke var ansat dengang. Svaret fra Erhvervsstyrelsen tilgik advokaten.

Hun vidste ikke, hvorfor indklagede ejendomsmægler BB i en periode havde deponeret sin godkendelse som mægler.

Efter fremmødet sendte indklagede ved DD oplysning om, at der havde været ansat en godkendt ejendomsmægler i 21-5 A/S fra den 1. januar 2022 til den 4. oktober 2022, hvor vedkommende deponerede sin godkendelse. Vedkommende ønskede ikke at stå frem med navn.

**Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:**

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt til sagen.

*Ad formaliteten*
Nævnets kompetence
Nævnet bemærker indledningsvist, at det af bekendtgørelsen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fremgår, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at de i § 1 omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Nævnets kompetence – godkendt ejendomsmægler
Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af denne lov.

Det fremgår af udskrift fra CVR-registret, at indklagede ejendomsmægler BB blev godkendt som ejendomsmægler den 22. oktober 2004, at godkendelsen bortfaldt den 4. juli 2014, og endelig at godkendelsen blev genoptaget den 6. januar 2023.

Det formidlingsopdrag, som denne sag vedrører, pågik fra den 16. august 2022 til den 4. november 2022. Indklagede ejendomsmægler BB var dermed ikke godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for formidlingsopdraget.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

Nævnets kompetence – virksomheden
Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2, at såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar, kan ejendomsformidlingsvirksomheden indbringes for disciplinærnævnet.

Ifølge lovens § 4, stk. 1, nr. 1 er en ejendomsformidlingsvirksomhed en juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.

Spørgsmålet er herefter, om den aktivitet, der udføres af indklagede virksomhed, er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og om virksomheden dermed er en ejendomsformidlingsvirksomhed, som herefter vil ku

nne blive pålagt en sanktion af Disciplinærnævnet.

Idet indklagede påtog sig at formidle salget af klagers ferieboligandel, opfylder indklagede betingelserne i lovens § 4, stk. 1, nr. 1, hvorved indklagede derfor er omfattet af loven, og Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle klagen over virksomheden.

Nævnets kompetence – timeshare
Der bliver i nærværende sag klaget over en række handlinger og undladelser begået i 2022 og 2023.

Af dagældende lov om formidling af fast ejendom mv. fremgik af § 1, at loven finder anvendelse ved 1) erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Af bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår:

> *"Lovforslaget omfatter først og fremmest forbrugerrelateret erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 2. Omsætning af fast ejendom omfatter køb og salg. Formidling af leje falder således uden for lovforslagets område. Under omsætning af fast ejendom falder i første række køb og salg af et parcelhus, en (beboelses- ) ejerlejlighed, et sommerhus og en parcel- ellersommerhusgrund. Køb og salg af »time-share« omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret."*

Nævnet finder, ud fra det til sagen oplyste og fremlagte materiale, at klagers ferieboligandel i ejerforeningen [Ferieboligforening 1] er en timeshare med ejendomsret, hvorefter indklagedes salgsarbejde angående ferieboligandelen var omfattet af loven.

Vedr. erstatning:
Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning.

Retlig interesse og henvisning til domstolene
Indklagede har under sagen gjort gældende, at klager ikke har retlig interesse, og at Disciplinærnævnet bør afvise sagen, idet sagens karakter ikke egner sig til at blive behandlet på skriflig grundlag af et nævn.

Nævnet bemærker hertil, at det ikke har fundet anledning til at afvise sagen. Klager har, som aftalepart med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, retlig interesse i spørgsmålet om, hvorvidt indklagedes aktiviteter er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v, ligesom nævnet finder, at flere af klagepunkterne i nærværende sag er egnet til at blive behandlet på skriftlig grundlag, jf. nærmere nedenfor under realiteten.

*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.

Godkendt ejendomsmægler ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed
Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ved salgsfuldmagt underskrevet af klager den 12. august 2022 påtog sig at formidle salget af klagers ferieboligandel. Det lægges ligeledes til grund, at der på dette tidspunkt ikke var ansat en godkendt ejendomsmægler ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, som var involveret i salgsopdraget.

Indklagede har dermed medvirket til handel med fast ejendom, uden at der har været tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler. Lovens § 28, stk. 1 er således overtrådt, og indklagede har bedrevet ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed.

Manglende overholdelse af lov om formidling af fast ejendom m.v.
Der fremgår i lov om formidling af fast ejendom m.v. en række krav til en formidlingsaftale; Det fremgår eksempelvis af § 29. stk. 1, nr. 1, at formidlingsaftalen skal indeholde oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler, ligesom det af § 29, stk. 3 fremgår, at formidlingsaftalen kan opsiges uden varsel. Endelig fremgår det af lovens § 37, stk. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Nævnet lægger til grund, at der af salgsfuldmagten ikke fremgår oplysninger om den ansvarlige ejendomsmægler, ligesom der fremgår et vilkår om, at aftalen kan opsiges af begge parter med 7 dages varsel, hvilket er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. Der ses ligeledes heller ikke udarbejdet en salgsopstilling.

Nævnet finder det hermed godtgjort, at indklagede i en række tilfælde har tilsidesat væsentlige og helt grundlæggende krav i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Før indklagede via sin advokat fik svar fra Erhvervsstyrelsen på spørgsmålet om, hvorvidt virksomhedens aktiviteter var omfattet af lov om formidling af fast ejendom mv., foreslog DD i mail af den 11. august 2022 klager, at indklagede kunne forestå formidlingen af ferieboligandelen, såfremt der mellem parterne var enighed om, at klager ikke efterfølgende kunne gøre indsigelse eller krav gældende over for indklagede, der udsprang af manglende overholdelse af lov om formidling af fast ejendom mv.

Nævnet finder, at denne ansvarsfraskrivelse er en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, idet indklagede dermed forsøgte at få klager til at fraskrive sig sine rettigheder som forbruger. Nævnet bemærker hertil, at lov om formidling af fast ejendom m.v. er en forbrugerbeskyttende lov, og at det af lovens § 2, stk. 2 fremgår, at loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger.

Manglende overholdelse af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.
Det fremgår af § 1, stk. 1 i lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v., at loven gælder for forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter, formidling af brugsret til logi på timesharebasis og længerevarende ferieprodukter samt bytte af brugsret til logi på timesharebasis. Det fremgår herudover af denne lovs § 1, stk. 2, at lovens §§ 5 og 6 endvidere gælder for erhvervsmæssigt udbud af de i stk. 1 nævnte aftaler. Henset til at klagers ferieboligandel er en timeshare, og henset til at indklagede påtog sig at stå for salget heraf, er disse bestemmelser gældende ved indklagedes formidling af ferieboligandelen.

Af lovens §§ 5 og 6 fremgår bestemmelser om, at forbrugeren skal gives en række oplysninger i salgsaftalen, herunder bl.a. oplysning om fortrydelsesretten på 14 dage.

Nævnet lægger til grund, at indklagede i de salgsaftaler, som dog efterfølgende blev fortrudt af køberne, har anført, at køber har 14 dages fortrydelsesret.

Nævnet har således ikke fundet det godtgjort, at der er sket en overtrædelse af denne lov.

Salgspris
Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede mod klagers viden eller accept udbød ferieboligandelen til en pris på 3.400.000 kr. Nævnet har herved lagt vægt på mail af den 24. august 2022 fra klager til indklagede, hvoraf det fremgår, at "[…] *er du velkommen til, at fremsætte 3.250 til de potentielle købere, så de ved vi vil sælge for den pris. Selvfølgelig helst 3,4, men det er også vigtigt at komme videre.[…]"*

Konventionalbodsbestemmelsen
Klager har anført, at indklagede var involveret i tilføjelsen af konventionalbodsbestemmelsen i salgsaftalen mellem klager og HH.

Indklagede har bestridt, at de har været en del af forhandlingerne forud for salgsaftalen, og at de var involveret i formuleringen af den omstridte klausul i salgsaftalen.

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 om tilblivelsen af konventionalbodsbestemmelsen mellem klager og køber, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der for så vidt angår dette klagepunkt er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet bemærker hertil, at salgsaftalen blev indgået direkte mellem klager og HH, og at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kun underskrev aftalen som administrator for foreningen, hvilket ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at kunne godtgøre, at virksomheden har været bekendt med eller involveret i tilblivelsen af det omtalte vilkår. Nævnet bemærker herudover, at de af klager til sagen fremsendte vidneforklaringer (uddrag fra dom ved Lyngby ret af 1. november 2024) ikke godtgør, at de indklagede var beslutningstagerne bag vilkåret i salgsaftalen.

Manglende oplysninger

Nævnet finder det ikke ud fra sagens oplysninger tilstrækkeligt godtgjort, at de interesserede købere – FF og GG – udelukkende benyttede sig af sin fortrydelsesret som følge af, at indklagede ikke havde givet tilstrækkelige oplysninger om ejerforeningen, og at indklagede dermed har tilsidesat sin oplysningspligt.

Bud/klagers interesse i anden forening

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagers interesse i en ferieboligandel i en anden ejerforening, LL, var af en sådan karakter, så indklagede skulle videregive buddet til sælgerne. Der er herved lagt vægt på, at klager efter det oplyste kun gjorde sig "overvejelser" om at købe en andel i en anden forening, ligesom klager ifølge det oplyste kun var interesseret i et bytte, mens sælger af andelen i [FERIEBOLIGFORENING 3] udelukkende ville sælge, og ikke købe.

*Sanktionsfastsættelse:*

Som følge af de konstaterede overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik pålægges indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en bøde på 350.000 kr.

Nævnet har ved sanktionsfastsættelsen lagt til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har formidlet salg af ferieboligandele uden medvirken af en godkendt ejendomsmægler.

Klagen over indklagede ejendomsmægler BB afvises, idet det formidlingsopdrag, som denne sag vedrører, pågik fra den 16. august 2022 til den 4. november 2022, og dermed på et tidspunkt, hvor indklagede ejendomsmægler BB ikke var godkendt ejendomsmægler, jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

## THI BESTEMMES

Klagen over indklagede ejendomsmægler, BB, afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 21-5 A/S, pålægges en bøde på 350.000 kr., 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