

ÅRSRAPPORT 2018

KLAGENÆVNET FOR EJENDOMSFORMIDLING

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	side 2
2. Generelt om nævnet og sekretariatet	side 2
2.1. Oprettelse af nævnet	side 2
2.2. Nævnets kompetence	side 2
2.3. Nævnets sammensætning	side 2
2.4. Sekretariatet	side 3
2.5. Sagsbehandling i nævnet	side 3
3. Statistiske oplysninger	side 3
3.1 Klagesager	side 3
3.2 Nævnsmøder	side 4
3.3 Afviste klager	side 4
3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid	side 4
3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold	side 4
3.6 Efterlevelseshesprocent	side 4
3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse	side 4
4. Deltagelse i netværk	side 5
5. Sagstyper og afgørelser	side 5
5.1 Forkert boligareal	side 5
5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.	side 6
5.3 Mæglerens vederlag	side 7
5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb	side 8
5.5 Forkert ejerudgift	side 11
6. Domme	side 12
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 12
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 14

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 og er udarbejdet ifølge nævnets vedtægter § 30, hvorefter nævnet skal udarbejde årsrapport om aktiviteterne i det forløbne år og administrationen i øvrigt. Årsrapporten indeholder generelle oplysninger om nævnet og sekretariatet, herunder nævnets kompetence, statistiske oplysninger og resumeer af udvalgte kendelser.

2. Generelt om nævnet og sekretariatet

2.1 Oprettelse af nævnet

Klagenævnet for Ejendomsformidling blev oprettet i januar 1981 efter aftale mellem Forbrugerrådet Tænk, Grundejernes Landsorganisation og Dansk Ejendomsrådgiverforening.

Nævnet er godkendt i medfør af § 6 i lov nr. 524 af 29. april 2014 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven). Erhvervsministerens godkendelse af nævnet og dets vedtægter sker for 3 år ad gangen.

2.2 Nævnets kompetence

Klagenævnet for Ejendomsformidling behandler klager fra forbrugere over ejendomsrådgivere, ejendomsrådgivervirksomheder og andre mellemmænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

En sag kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsrådgiverskik.

Sager, hvis behandling i henhold til lovgivning er henlagt til offentlige myndigheder eller andre tvistløsningsorganer, falder uden for nævnets kompetence.

Nævnet skal afvise klager, der hører under, er under behandling ved eller har været behandlet af et andet privat tvistløsningsorgan, et lovbestemt alternativt tvistløsningsorgan, eller et udenlandsk tvistløsningsorgan, som er anmeldt til Europa-Kommissionen, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen eller en domstol.

Nævnet kan afvise klager, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende, klagen er useriøs eller unødigt, klagen ikke skønnes egnet til nævnetsbehandling eller behandlingen af klagen i alvorlig grad vil hindre nævnet i at fungere effektivt.

2.3 Nævnets sammensætning

Nævnet består af en formand, der er landsdommer, og 4 andre medlemmer, hvoraf 2 er udpeget af Forbrugerrådet Tænk og af Grundejernes Landsorganisation og 2 er udpeget af Dansk Ejendomsrådgiverforening.

Nævnets formand har i 2018 været landsdommer Lone Kerrn-Jespersen.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2018:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Paula Brammann
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Flemming Elsborg Thomas Ankersen indtil 31. maj 2018 Sebastian Rasmussen fra 1. juni 2018

2.4 Sekretariatet

Til nævnet er knyttet et sekretariat, der i sin funktion er uafhængigt af de stiftende organisationer. Sekretariatet besvarer skriftlige, telefoniske eller personlige henvendelser til nævnet og forbereder klagesagerne til behandling i nævnet.

Sekretariatet har i 2018 bestået af:

Sekretariatschef, cand.jur. Ulla Langer
Cand.jur. & ejendomsmægler Lone Ibsen
Cand.jur. & ejendomsmægler Anne Mette Qvist

2.5 Sagsbehandling i nævnet

Klager skal indgives skriftligt til nævnets sekretariat ved benyttelse af et særligt klageskema.

Sekretariatet sender klagen til indklagede ejendomsmægler/ejendomsmæglerfirma til udtalelse. Denne udtalelse forelægges herefter forbrugeren til udtalelse.

Herudover sørger sekretariatet for sagens oplysning og fremskaffer af egen drift det fornødne materiale for afgørelsen.

Hvis ejendomsmægleren under sagens forberedelse opfylder forbrugeren krav, eller hvis forbrugeren frafalder sin klage, afslutter sekretariatet sagen.

Alle øvrige sager forelægges for nævnet til afgørelse på et nævnsmøde.

3. Statistiske oplysninger

3.1 Klagesager

Nævnet har modtaget 195 klagesager i 2018, hvilket er 46 færre end i 2017.

48 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 50 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 2 % er klagesager, der hverken relaterer sig til køb eller salg, men til f.eks. udlejning, berigtigelse eller vurdering.

3.2 Nævnsmøder

Der er afholdt 8 nævnsmøder i 2018, og der er afsagt 133 kendelser.

72 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2018, mens 61 kendelser er afsagt i sager, der er modtaget i tidligere år.

3.3 Afviste klager

Nævnet har ved kendelse måttet afvise at tage stilling til 8 klagesager i 2018. Der henvises til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, hvoraf fremgår:

"Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis

- 1) forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende,
- 2) klagen er useriøs eller unødigt,
- 3) klagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet, herunder på grund af dens vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller
- 4) behandlingen af klagen i alvorlig grad vil hindre nævnet i at fungere effektivt."

De 8 klagesager blev afvist, idet der var modstridende forklaringer om hændelsesforløbet, og dermed afvist under henvisning til "usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger".

3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2018 var 6 måneder og 6 dage.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2018 afsagde nævnet 67 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 50.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har ikke kendskab til, at nogle af de 67 kendelser ikke er blevet efterlevet af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 100.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

64 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2018. 61 af disse sager er modtaget i 2018. 3 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 64 sager er henlagt på grund af, at sagen er blevet forliget mellem parterne, eller fordi klagerne har opgivet deres klage. Herudover er der enkelte sager, der afvises, fordi klagers krav er forældet, eller fordi klagen ikke er indgivet af en forbruger, eller der ikke er klaget over en ejendomsmægler. Sådanne sager ligger uden for nævnets kompetence.

4. Deltagelse i netværk

Nævnet deltager ikke i nogen netværk.

5. Sagstyper og afgørelser

Også i 2018 har de sager, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2018. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2018, som forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugerne og ejendomsrådgiverne.

Det formodes, at den type sager, hvor der er en hel fast nævnspraksis, forliges mellem parterne efter denne faste nævnspraksis. De oplagte sager når derfor ikke til kendelse. De sager, der afgøres af nævnet ved kendelse, beror således ofte på helt individuelle omstændigheder, som gør dem meget forskelligartede. Kendelserne er derfor oftest helt konkret begrundede.

Nævnet har igennem mange år haft 5 typiske klager. Disse har hidtil været:

1. Forkert boligareal
2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.
3. Mæglerens vederlag
4. Forkert provenuberegning
5. Forkert ejerudgift

Hverken i 2017 eller 2018 har der imidlertid været afgørelser om forkert provenuberegning. Nævnet formoder, at dette skyldes, at der er en hel fast nævnspraksis, hvorfor disse sager ikke længere forelægges nævnet, men forliges. Derfor hører denne sagstype ikke længere til en typisk sagstype hos nævnet.

I de seneste år, herunder i 2018, har der været en del afgørelser i sager, der handler om, hvorvidt mægleren har krav på vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens udløb bliver solgt til en køber, som mægleren har skaffet kontakt til i aftaleperioden. Denne type sager erstatter derfor sagstypen "forkert provenuberegning".

De 5 sagstyper er derfor nu:

1. Forkert boligareal
2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.
3. Mæglerens vederlag
4. Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb
5. Forkert ejerudgift

Nedenfor gennemgås et udvalg af nævnets afgørelser i 2018 i de 5 typiske klager.

5.1 Forkert boligareal

J.nr. 2017-0178:

Mægleren havde en ejendom til salg. Mægleren beskrev i salgsoptillingen, at der i ejendommen var nedgang til repos, hvorfra der var adgang til en soveafdeling med 2 værelser og

badeværelse. Af plantegningen i salgsopstillingen fremgik også, at de to rum var benævnt "værelse". Sælger anvendte de to værelser som soveværelser.

Nævnet fandt, at mægleren som professionel ejendomsmægler burde vide, at de 2 værelser ikke kunne være godkendt til beboelse, da værelsernes gulv lå under terræn. Nævnet fandt videre, at mægleren udtrykkeligt burde have oplyst køber om, at de 2 værelser, som fremstod som beboelse ikke var eller kunne godkendes til beboelse. Mægleren havde som følge af sin undladelse heraf handlet ansvarspådragende over for køber. Nævnet måtte imidlertid afvise at tage stilling til, om køber havde lidt tab som følge af mæglerens mangelfulde mæglerarbejde, idet en afgørelse af, om køber havde betalt for meget for ejendommen henset til de fejlagtige oplysninger om boligarealet ville kræve en bevisførelse, sædvanligvis syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

J.nr. 2018-0177:

Mægleren havde en ejendom til salg. Mægleren havde i salgsopstillingen oplyst boligarealet til 236 m², svarende til det boligareal, der fremgik af ejendommens BBR-meddelelse, og oplyst, at der udover det nævnte boligareal var en garage, der var inddraget til beboelse og blev benyttet til hobbyrum, og et rum på 1. sal, som var indrettet som værelse, men ikke var godkendt og registreret som beboelse i BBR. Mægleren oplyste i salgsopstillingen endvidere, at ejendommens samlede størrelse udgjorde 310 m². Køber klagede over, at boligarealet var 24 m² mindre end oplyst af mægleren og krævede erstatning med 166.000 kr., som køber mente at have betalt for meget for ejendommen henset til det mindre boligareal. Køber anførte, at rummet på 1. sal var indregnet i boligarealet i BBR-meddelelsen og derfor ikke var et rum, hvis areal var udover de 236 m² boligareal.

Nævnet henviste til bekendtgørelse om ejendomsformidling § 6, hvoraf fremgik at salgsopstillingen skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer). Nævnet fandt, at da mægleren havde oplyst korrekt om arealerne, som de fremgik af BBR-meddelelsen, havde mægleren opfyldt sine pligter. Nævnet fandt, at mægleren ikke burde have indset, at sælgers oplysning om, at rummet på 1. sal ikke var godkendt til beboelse og derfor ikke registreret som boligareal i BBR-meddelelsen, var forkert. Nævnet fandt derfor, at mægleren ikke havde handlet ansvarspådragende over for køber, og fandt dermed ikke grundlag for at pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2018-0013:

Mægleren fik en ejendom til salg. Mægleren spurgte kommunen, om det var lovligt at holde heste på ejendommen. Kommunen svarede, at da ejendommen var beliggende i landzone var det lovligt at holde heste, men at der gjaldt en lokalplan, som indeholdt restriktive bestemmelser i forhold til bl.a. opførelse af nye bygninger, herunder bygninger til dyrehold. Mægleren spurgte kommunen, om det ikke var muligt at bruge carporten til heste. Kommunen svarede, at der var visse afstandskrav til boliger, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen. Mægleren oplyste i salgsopstillingen, at der var mulighed for at have egen hest på ejendommen. Køber købte ejendommen i forventning om, at køber kunne have 2 heste på ejendommen. Efter overtagelsen af ejendommen fandt køber ud af, at de skulle søges om dispensation til hestehold hos kommunen. Køber ansøgte herom, herunder ansøgte om at indrette en carport til hestestald, men køber fik afslag. Køber satte herefter ejendommen til salg, idet køber ikke kunne bruge ejendommen.

Nævnet udtalte, at mægleren havde rettet henvendelse til kommunen om mulighed for heste på ejendommen, forinden ejendommen blev annonceret som en ejendom med mulighed for

hestehold. Det var en væsentlig forudsætning for køber, at der kunne holdes heste på ejendommen. Køber og købers advokat fik i forbindelse med indgåelse af handlen udleveret mæglerens korrespondance om hestehold med kommunen. Nævnet fandt, at kommunens svar ikke kunne opfattes som om, at der forelå tilladelse til at holde heste på ejendommen. Det fremgår af kommunens svar til mægleren, at kommunen netop gjorde opmærksom på, at der var restriktioner i forhold til etablering af bygninger eller anlæg i forbindelse med dyrehold, og at dette sandsynligvis ville kræve landzonetilladelse. Da det var en væsentlig forudsætning for køber, at der kunne holdes heste på ejendommen, var det op til køber eller købers advokat på handelstidspunktet at undersøge de nærmere vilkår for at holde heste - herunder om der kunne opnås tilladelse til at etablere stald på ejendommen. Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren et erstatningsansvar.

J.nr. 2017-0151:

Køber købte en ejendom via mægleren. Der var tale om en villa beliggende i landzone, og der var i salgsoptstillingen henvist til, at der var en "kommuneplan 2013". Efter at køber havde overtaget ejendommen, fandt køber ud af, at der skulle etableres en grusgrav på marken nær ejendommen. Køber gjorde over for mægleren gældende, at ejendommen var meget mindre værd, end køber havde betalt, henset til at ejendommen kom til at ligge op af en grusgrav. Køber krævede 700.000 kr. i erstatning.

Nævnet udtalte, at det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom, at "ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse." Mægleren havde som ejendomsmægler pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af gældende kommuneplaner og den regionale planlægning for de områder, hvori mægleren formidler ejendomme og derved pligt til at oplyse såvel sælgere som købere om planernes betydning for de konkrete ejendomme. Det fremgik af både kommuneplan 2013 og af regionens råstofplan, som var gældende på handelstidspunktet, at området meget tæt på klagernes ejendom var udlagt til råstofudvinding. På handelstidspunktet var der endnu ikke påbegyndt gravearbejde i området ved ejendommen, men området var udlagt til kommende graveområde. Nævnet fandt, at der var tale om planer, der havde væsentlig betydning for ejendommen, og at mægleren derfor var forpligtet til at oplyse køber herom i forbindelse med handlen. Mægleren havde ved sin undladelse heraf tilsidesat sine pligter ifølge loven. Nævnet kunne på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til, om mæglerens mangelfulde mæglerarbejde havde påført køber tab eller til størrelsen af et eventuelt krav. Afgørelsen af dette spørgsmål ville kræve afholdelse af syn og skøn, som lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til købers erstatningskrav.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2018-0015:

Mægleren fik sælgers ejendom til salg. Mægleren havde vurderet salgsprisen til 2,995 mio. kr., som ejendommen også blev udbudt til. Mæglerens vederlag var i formidlingsaftalen aftalt til 68.000 kr. I salgsbudgettet var der indføjet en klausul, hvoraf fremgik, at mægleren skulle oppebære et yderligere vederlag på 25 % af det beløb, hvormed den endelige salgspris oversteg udbudsprisen. Ejendommen blev solgt for 3,3 mio. kr., og mægleren krævede derfor udover betaling af vederlaget på 68.000 kr. betaling af et bonusvederlag på 95.312 kr. Begge vederlagsbeløb var medregnet i salgsprovenuberegningen.

Nævnet henviste i sin afgørelse til, at det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 29, at formidlingsaftalen skal indeholde oplysning om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor. Nævnet fandt, at en aftale om bonusvederlag skulle være klar og tydelig for forbrugeren,

og at vilkår herom skulle være indsat i formidlingsaftalen. Allerede fordi bonusvederlaget ikke fremgik af formidlingsaftalen, men alene af salgsbudget og salgsprovenuberegning, fandt nævnet, at vilkåret ikke havde været klart og tydeligt for sælger. Allerede af denne grund kunne nævnet ikke godkende mæglerens krav på bonusvederlag. Mægleren blev derfor pålagt at tilbagebetale 95.312 kr. til sælger.

J.nr. 2018-0047:

Sælger ønskede at sælge sin ejendom og kontaktede derfor ejendomsmægleren, der besigtigede sælgers ejendom og drøftede udbudspris og vederlag med sælger. Der blev ikke indgået en formidlingsaftale. Sælger skrev nogle dage senere til mægleren, at hun havde valgt mægleren, og at hun glædede sig til samarbejdet. Næste dag fortrød sælger imidlertid og skrev til mægleren, at hun ville undersøge ejendomspriserne lidt nøjere. 3 dage senere skrev sælger igen til mægleren, at hun havde indgået formidlingsaftale med en anden mægler, og at hun beklagede ulejligheden. Mægleren oplyste til sælger, at der var indgået en skriftlig aftale, og at mægleren derfor havde krav på betaling, når sælger opsagde aftalen. Mægleren krævede betaling af 6.000 kr. Nævnet bad i forbindelse med klagesagen mægleren om at dokumentere, hvilket salgsarbejde, han havde udført for sælger, hvilket mægleren imidlertid ikke gjorde. Nævnet henviste i sin afgørelse til lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 29 og 32, hvoraf fremgår, at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne, og at mægleren har krav på det vederlag, der er aftalt med sælger. Af lovforarbejderne fremgår, at det er formålet med bestemmelsen i § 32, at mægleren som minimum skal dokumentere, at sælger og mægler forud for underskrift af købsaftale har været i dialog om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor. Ellers vil ejendomsmægleren ikke være berettiget til at modtage vederlag. Nævnet udtalte, at der ikke var indgået en skriftlig formidlingsaftale eller anden skriftlig aftale om vilkårene for et salg, herunder hverken udbudspris, aftaleperiode, vederlag eller vederlag ved opsigelse. Nævnet fandt dermed, at der ikke mellem parterne var indgået en aftale om formidling, som var bindende for sælger, og allerede af denne grund kunne nævnet ikke godkende mæglerens krav på betaling ved opsigelse.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2017-0157:

Sælger satte sin ejendom til salg hos mægler 1 for en periode på 6 måneder. Mægler 1's vederlag var aftalt til ca. 100.000 kr. Ejendommen blev ikke solgt inden for 6 måneder, men det blev aftalt, at mægler 1 skulle fortsætte salgsbestræbelserne. Mægler 1 skaffede kontakt til en interesseret køber, der den 8. marts 2017 tilbød at købe for 2,3 mio. kr., hvilket sælger imidlertid afviste. Sælger opsagde herefter samarbejdet med mægler 1. Sælger indgik herefter formidlingsaftale med mægler 2, hvis vederlag var aftalt til ca. 85.000 kr. Den køber, som tidligere havde budt på ejendommen, var stadig interesseret i køb, og ved købsaftale underskrevet af sælger den 16. marts 2017 blev ejendommen solgt til køberen for 2,45 mio. kr. via mægler 2. Mægler 1 krævede betaling af vederlag med 62.500 kr., idet mægler 1 havde fremskaffet køberen. Mægler 2 krævede kun betaling af ca. 15.000 kr. for salget. Sælger mente ikke, at mægler 1 havde krav på betaling.

Nævnet udtalte, at det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 32:

”Stk. 1. Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har

ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Af forarbejderne til bestemmelsens stk. 2 fremgår bl.a.:

”Hvorvidt salg efter udløbet af formidlingsaftalen er omfattet af bestemmelsen i stk. 2, må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. [...] Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsmæglervirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. [...] Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er, om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af, hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler.”

Nævnet udtalte videre, at mægler 1 havde fremvist ejendommen for den senere køber og havde forhandlet prisen på ejendommen med køber. Mægler 1 havde den 8. marts 2017 meddelt sælger, at køber havde budt 2,3 mio. kr. Sælger afviste tilbuddet og opsagde formidlingsaftalen med mægler 1. Ved købsaftale underskrevet af sælger den 16. marts 2017 blev ejendommen handlet for 2.450.000 kr. Det var mægler 2, der havde udarbejdet købsaftalen mellem sælger og køber. Mægler 2 havde hverken annonceret ejendommen til salg eller på anden måde foretaget almindelige salgsbestræbelser. Mægler 2 havde da også alene modtaget et vederlag på 15.000 kr. for salget. Efter en samlet bedømmelse af det tidsmæssige forløb, og det arbejde, mægler 1 havde udført, fandt nævnet, at købsaftalen måtte anses for indgået på baggrund af mægler 1's indsats. Nævnet fandt videre efter oplysningerne om det arbejde, mægler 2 havde udført, og det vederlag, som sælger havde betalt til mægler 2, sammenholdt med det, der fremgår af forarbejderne til lovens § 32, stk. 2, at der ikke ved indgåelsen af købsaftalen havde medvirket en anden ejendomsmægler. Nævnet kunne herefter godkende mægler 1's krav på betaling af vederlag.

J.nr. 2017-0174:

Sælger indgik formidlingsaftale med mægler 1 om salg af sin ejendom, som sælger allerede var fraflyttet. Aftalen var gældende i 6 måneder. Mægler 1's vederlag udgjorde ca. 70.000 kr. Aftalen udløb i april 2017, uden at ejendommen var blevet solgt. Efter udløbet fremviste mægler 1 flere gange ejendommen til en interesseret køber i maj 2017. Denne køber afgav mundtligt købstilbud på 950.000 kr. og mægler 1 tilbød samtidig at gå ned i vederlag med 25.000 kr. Sælger accepterede ikke dette tilbud. Den 14. juni 2017 indgik sælger en formidlingsaftale for 6 måneder med mægler 2. Mægler 2's vederlag var aftalt til ca. 65.000 kr. Sælger solgte ejendommen til den interesserede køber for 962.500 kr. og betalte ca. 45.000 kr. til mægler 2. Mægler 1 krævede betaling af ca. 69.000 kr. af sælger under henvisning til, at ejendommen var

blevet solgt til den køber, som mægler 1 havde fremskaffet.

Nævnet lagde til grund, at der efter formidlingsaftalens udløb mellem parterne var indgået mundtlig aftale om, at mægler 1 fortsat kunne forsøge at sælge ejendommen. Mægleren havde hele tiden haft en nøgle til ejendommen, og der havde været kontakt mellem mægleren og sælger i forbindelse med, at køber havde vist interesse og afgivet købstilbud. Nævnet udtalte videre, at det fremgår af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Stk. 1. Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Nævnet henviste endvidere til forarbejderne til bestemmelsen, hvoraf bl.a. fremgår:

”Hvorvidt salg efter udløbet af formidlingsaftalen er omfattet af bestemmelsen i stk. 2, må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. [...] Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsmæglervirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. [...] Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er, om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af, hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler.”

Nævnet fandt, at der ved salget til køber havde medvirket en anden mægler. Dette medfører dog ikke i sig selv, at mægler 1 har fortabt retten til at oppebære vederlag. Der var med mægler 2 var indgået en normal formidlingsaftale, men mægler 2 havde ikke iværksat salgsbestræbelser, men alene udarbejdet købsaftale, og der var i mægler 2's faktura krævet et reduceret vederlag. Bestemmelsen i § 32, stk. 2, var dermed opfyldt, og nævnet kunne derfor godkende mægler 1's krav på betaling for salget til køber, i alt ca. 69.000 kr.

J.nr. 2018-0010:

Sælger satte sin ejendom til salg hos mægleren. Den 26. juni 2017 underskrev køber en købsaftale, hvorved køber tilbød at købe ejendommen dog betinget af, at køber fik solgt sin eksisterende bolig. Sælger kunne ikke godkende vilkåret, og der blev ikke gennemført en handel. Sælger opsagde formidlingsaftalen den 24. juli 2017. Efterfølgende solgte sælger ejendommen til køber. Der medvirkede ikke en anden mægler ved salget, idet købers advokat stod for tinglysningen af handlen. I den forbindelse havde advokaten udarbejdet en allonge til mæglerens

købsaftale, hvoraf det fremgik, at overtagelsesdagen var 1. oktober 2017, og at handlen var betinget af, at køber kunne opnå 80 % belåning. Handlen blev tinglyst den 11. september 2017. Mægleren krævede herefter betaling af ca. 30.000 kr. af sælger. Nævnet udtalte, at det fremgår af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Stk. 1. Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1."

Nævnet henviste endvidere til forarbejderne til bestemmelsen, hvoraf bl.a. fremgik:

"Hvorvidt salg efter udløbet af formidlingsaftalen er omfattet af bestemmelsen i stk. 2, må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. [...] Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsmæglervirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. [...] Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er, om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af, hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler."

Nævnet udtalte, at sælger solgte ejendommen til den køber, som mægleren havde skaffet, og at det måtte lægges til grund, at advokaten ikke havde haft et formidlingsopdrag. Derfor måtte handlen være indgået uden en anden mægler medvirken, hvorfor mægleren havde krav på vederlag for handlen. Nævnet pålagde mægleren en vederlagsreduktion på grund af, at mæglerens formidlingsaftale ikke opfyldte lovens krav, at mægleren havde indstillet annonceringen i strid med sælgers ønske, og at mægleren ikke havde udpeget en ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Nævnet kunne dermed alene tilkende mægleren et vederlag på 18.000 kr.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2017-0176:

Køber var interesseret i at købe en ejendom, hvor der var pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Mægleren havde ikke indhentet oplysninger fra grundejerforeningen før handlens indgåelse. Mægleren oplyste derfor i salgsoptillingen, at den årlige udgift til grundejerforeningen var anslået til 1.000 kr. I købsaftalen var handlen fra købers side betinget

af, at der ikke viste sig belastende forhold i oplysningerne fra grundejerforeningen. Købsaftalen var endvidere betinget af, at købers rådgiver kunne godkende handlen i sin helhed. Købers rådgiver betingede handlen af, at der ikke viste sig byrdefulde vilkår i oplysningerne fra grundejerforeningen. Det viste sig, at udgiften til grundejerforeningen udgjorde 8.500 kr. om året. Købers rådgiver godkendte alligevel handlen, der herefter blev gennemført. Køber krævede herefter godtgørelse af mægleren svarende til 10 gange den årlige difference, i alt 75.000 kr. Nævnet udtalte, at det af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 47 fremgår, at hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Da købers rådgiver havde modtaget den korrekte oplysning om grundejerforeningsudgiften, men alligevel godkendte handlen, så var der ikke tale om, at mæglerens oplysning, der senere blev korrigeret, var sket "til skade for forbrugeren", jf. Højesterets dom af 30. juni 2014 gengivet i U2014.3178H. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber. Nævnet udtalte videre, at mægleren havde tilsidesat god ejendomsmaeglerskik ved først at indhente oplysninger om grundejerforeningen efter 5 måneders salgsarbejde.

J.nr. 2018-0064:

Køber var interesseret i at købe et rækkehus. Mægleren havde i salgsopstillingen oplyst, at der ved at eje huset var en udgift på 7.380 kr. til grundejerforeningen. Mægleren havde endvidere oplyst, at der ikke var gæld uden for købesummen. Købers advokat bad i forbindelse med sin godkendelse af handlen mægleren om at oplyse, om der udover betaling af 7.380 kr. til grundejerforeningen skulle ske yderligere betaling til grundejerforeningen, idet advokaten i ejendommen papirer havde bemærket, at der var oplysning om et fælleslån, som medlemmerne af grundejerforeningen afdrog på. Mægleren oplyste herefter, at der skulle betales 485 kr. om måneden i afdrag på et fælleslån. Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat sine pligter ved ikke straks efter at have fået rækkehuset til salg at indhente nødvendig og manglende dokumentation om ejendommen. Nævnet fandt videre, at mægleren ved ikke i salgsopstillingen at have oplyst om udgiften på 485 kr. om måneden havde foretaget en forkert beregning af ejerudgiften. Af lov om formidling af fast ejendom § 47 fremgår, at hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Nævnet fandt, at køber ikke var i god tro, idet oplysningen om de 485 kr. kom frem til købers advokat, før handlen var endelig, og idet købers advokat herefter havde godkendt handlen. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber.

Kendelserne kan læses i deres fulde længde på nævnets hjemmeside www.ejendomsmaeglernaevnet.dk.

6. Domme

6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren

Der er i 2018 blevet afsagt dom i en enkelt sag, som nævnet tidligere havde afgjort.

J.nr. 2016-0045:

Sælger indgik aftale med mægleren om salg af sin ejendom. Det var ikke i formidlingsaftalen aftalt, at mægleren havde krav på vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens ophør blev solgt til en af mægleren anvist køber. Formidlingsaftalen udløb den 16. november 2013, uden at

ejendommen var blevet solgt. I oktober 2014 henvendte en interesseret køber sig til mægleren, idet denne var interesseret i sælgers ejendom. Sælger gav tilladelse til, at mægleren fremviste ejendommen for køber, og der blev indledt prisforhandlinger med køber. Køber var ikke i stand til at købe ejendommen, men i februar 2015 henvendte køber sig igen til mægleren, idet købers økonomi havde ændret sig, og køber nu var i stand til at købe ejendommen. Sælger og mægler forhandlede herefter om betaling til mægler ved et salg, men der blev ikke opnået enighed herom. Der blev således aldrig indgået en ny formidlingsaftale mellem parterne, og der blev heller ikke indgået en handel. I juni 2015 solgte sælger selv ejendommen til køber. Mægleren krævede herefter betaling af vederlag med ca. 88.000 kr. under henvisning til, at det var mægleren, der havde fremskaffet køberen.

Nævnet udtalte, at det fremgår af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Stk. 1. Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Af forarbejderne til denne bestemmelse fremgår bl.a.:

Det fremgår af forarbejderne til § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. bl.a.:

”Bestemmelsens krav om, at vederlaget skal være aftalt med sælger, skal forstås i overensstemmelse med de almindelige aftaleretlige principper om aftalers indgåelse. Det er formålet med bestemmelsen, at ejendomsmægleren forud for underskrift af købsaftale har været i dialog om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor. Ellers vil ejendomsmægleren ikke være berettiget til at modtage vederlag.”

Allerede fordi der i formidlingsaftalen ikke var indgået aftale om, at mægleren skulle have vederlag ved salg efter aftalens ophør, kunne mægleren ikke under henvisning til formidlingsaftalens bestemmelser kræve betaling af vederlag for salget, der fandt sted ca. 1½ år efter formidlingsaftalens ophør.

Der var ikke mellem parterne indgået en ny formidlingsaftale eller anden aftale om betaling for mæglerens arbejde udført i oktober 2014 og i februar 2015. Der var heller ikke indgået aftale om, at et salg til køber udløste vederlag til mægleren. Nævnet fandt derfor, at mægleren ikke var berettiget til betaling af vederlag af sælger.

Efter nævnets afsigelse af kendelse anlagde mægleren sag mod sælger ved byretten med krav om betaling af vederlag med ca. 88.000 kr. Byretten gav mægleren medhold. Byretten udtalte bl.a.:

Rettens begrundelse og afgørelse

Det lægges til grund som ubestridt, at der i formidlingsaftalen er indgået aftale mellem parterne om sagsøgerens honorar i tilfælde af dems salg af ejendommen. Det lægges ligeledes til grund, at sagsøger i formidlingsaftalens lø-

betid udfoldede almindelige salgsbestræbelser. Da sagsøger henholdsvis knap et år og godt et år efter formidlingsaftalens udløb rettede henvendelse til de sagsøgte med forespørgsel om, hvorvidt de fortsat var interesserede i at sælge deres ejendom, gav de sagsøgte tilsagn herom, hvorefter sagsøger fremviste ejendommen og både i oktober/november 2014 og februar 2015 forhandlede pris med den senere køber af ejendommen. [...] På denne baggrund finder retten, at de sagsøgte har accepteret, at sagsøgeren efter formidlingsaftalens udløb fortsatte salgsbestræbelserne. De sagsøgte og [køber] kendte ikke hinanden på forhånd, og det findes på baggrund af de afgivne forklaringer bevist, at det var sagsøger, der formidlede kontakten til [køber]. Både [mægler] og [sælger] har forklaret, at [køber] i februar 2015 havde accepteret at betale udbudsprisen for ejendommen, og efter [mæglerens] og [sælgers] forklaringer findes det bevist, at grunden til, at der ikke ved sagsøgerens mellemkomst blev underskrevet en salgsaftale i februar 2015, var, at sagsøgte [sælger] da gav udtryk for, at han ønskede rabat på sagsøgers honorar, hvilket sagsøger ikke ville acceptere. Efter [sælgers] forklaring kontaktede han den senere køber, [...], på et tidspunkt mellem den telefonsamtale, han havde med [mægleren] om salærets størrelse, og den telefonsamtale, hvor han overfor [mægleren] gav udtryk for, at han ikke ville sælge huset, og sagsøgte spurgte [køber] om denne ville købe huset uden ejendomsmæglerens medvirken. Under disse omstændigheder, og da en endelig salgsaftale mellem de sagsøgte og [køber] blev underskrevet halvanden måned senere, finder retten, at den købsaftale, der er indgået mellem de sagsøgte og [køber], er opnået på baggrund af sagsøgerens indsats, jf. lov om formidling af fast ejendom § 32, stk. 2, hvorfor sagsøgers påstand tages til følge. Det har for så vidt angår rentepåstanden ingen betydning, at sagsøger ikke har udstedt faktura på beløbet, da der er fremsat påkrav. Sagsøgers rentepåstand tages derfor ligeledes til følge.

Retten har fastsat sagsomkostninger på baggrund af de nedlagte påstande og sagens resultat. Sagsomkostninger er sammensat af et beløb på 2.440 kr til dækning af retsafgift og et beløb på 20.000 kr til dækning af rimelige udgifter til advokatbistand. Sidstnævnte beløb er uden moms, da sagsøger er momsregistreret.

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, [sælger], skal inden 14 dage til sagsøgeren, [mægleren], betale 88.673,75 kr med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 14. august 2015 til betaling sker. De sagsøgte skal inden samme frist betale sagens omkostninger med 22.440 kr.

Sælger ankede dommen til landsretten. Landsretten stadfæstede den 26. januar 2018 byrettens dom.

6.2 Domme mellem mægleren og nævnet

Der er ikke i 2018 afsagt domme i retssager mellem mæglere og nævnet.