

ÅRSRAPPORT 2019**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 Efterlevelseshøjde	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 2019 til 31. december 2019 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 Ejendomsæglerforening.

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 ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemænd, 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 ejendomsmæglerskik.

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 nævnsbehandling 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 Ejendomsæglerforening.

Nævnets formand har i 2019 været landsdommer Benedikte Holberg

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2019:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Paula Brammann indtil 1. marts 2019 Herefter Jakob Steenstrup
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Flemming Elsborg og Sebastian Rasmussen

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 2019 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 forbrugers 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 237 klagesager i 2019, hvilket er 42 flere sager end i 2018.

50 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 46 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 4 % er klagesager, der hverken relaterer sig til køb eller salg, men til f.eks. udlejning, berigtigelse eller vurdering.

3.2 Nævnsmøder

Der er afholdt 7 nævnsmøder i 2019, og der er afsagt 95 kendelser.

46 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2019, mens 49 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 4 klagesager i 2019. 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 4 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 2019 var 6,5 måneder.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2019 afsagde nævnet 52 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 55.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har ikke kendskab til, at nogle af de 52 kendelser ikke er blevet efterlevet af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 100.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

54 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2019. 48 af disse sager er modtaget i 2019. 6 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 54 sager er henlagt på grund af, at

sagen er blevet forligt 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 2019 har de sager, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2019. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2019, som forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugerne og ejendomsmæglerne.

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 i mange år været:

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

Hverken i 2017, 2018 eller 2019 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 2019, 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 2019 i de 5 typiske sagstyper.

5.1 Forkert boligareal

J.nr. 2019-0047

Mægleren solgte en lejlighed i en projekteret ejendom. Mægleren havde i salgsopstillingen oplyst om et BBR-areal på 118 m² og et tinglyst areal på 105 m².

Den udleverede salgsbrochure indeholdt en plantegning med angivelse af kvadratmeter på hvert rum. Det samlede angivne rum-areal svarede til det tinglyste areal og ikke til den faktiske størrelse på rummene. Nævnet fandt, at køber var berettiget til at forvente, at der var tale om en angivelse af rummenes størrelser og ikke "teoretiske" andele af det tinglyste areal, og plantegningen var derfor vildledende. Dermed havde køber købt en ejerlejlighed, der var mindre end forventet.

Nævnet lagde til grund, at mægleren havde udleveret salgsbrochuren til køber i forbindelse med handlen. Af salgsbrochuren fremgik, at teamet bag projektet bl.a. var mægleren, der som ejendomsrådgiver stod for salget af ejerlejlighederne. Mæglerens navn, adresse, logo mv. fremgik også af brochuren. Nævnet fandt, at mægleren dermed havde medvirket til at vildlede køber om ejerlejlighedens areal, og mægleren havde derfor handlet ansvarspådragende over for køber.

Spørgsmålet, om køber havde betalt for meget for ejerlejligheden henset til den vildledende oplysning om ejerlejlighedens areal, krævede afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte herefter afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning til køber.

J.nr. 2018-0151

Mægleren havde i salgsopstillingen oplyst et boligareal på 143 m². Af BBR-meddelelse indhentet af indklagede fremgik boligareal på 123 m². I forbindelse med handlen havde mægleren undersøgt BBR, og ved en fejl fra kommunens side var der anført både et boligareal på 123 m² og på 143 m². Mægleren oplyste, at dette var årsagen til, at der i salgsopstillingen kom til at stå 143 m² boligareal. Nævnet fandt, at mægleren burde have set, at der i den nye indhentede BBR-meddelelse var modstridende oplysninger om boligarealet, og burde have undersøgt nærmere hos kommunen, hvad det korrekte boligareal var. Mægleren havde som følge af sin undladelse heraf tilsidesat sin undersøgelsespligt og havde derfor udarbejdet en fejlagtig salgsopstilling.

Der var fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt køber fik udleveret BBR-meddelelse i forbindelse med handlen, og hvorvidt mægleren i forbindelse med handlen mundtligt oplyste køber om, at det korrekte boligareal var 123 m². Det fremgik imidlertid af købsaftalen, at køber fik udleveret tilstandsrapport, hvoraf fremgik, at ejendommen havde et boligareal på 124 m². Nævnet fandt, at køber dermed allerede på handelstidspunktet var eller burde være bekendt med, at der forelå forskellige oplysninger om ejendommens boligareal, og køber kunne derfor ikke være i god tro om, at boligarealet oplyst i salgsopstillingen var det korrekte boligareal. Allerede af denne grund kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2019-0084

Mægleren havde indhentet en ejendomsdatarapport, hvoraf fremgik, at der for ejendommen, der skulle sælges, gjaldt en lokalplan. Af lokalplanen fremgik, at der på grunde ved siden af og bag ejendommen var planer om at etablere et bytorv, bebyggelse og parkeringspladser.

Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat sine pligter ved at undlade at give køber disse oplysninger i forbindelse med handlen, da disse måtte anses for at være væsentlige for en køber. Mægleren havde dermed handlet ansvarspådragende over for køber.

Spørgsmålet om, hvorvidt køber havde betalt for meget for ejendommen som følge af de mangelfulde oplysninger, krævede afholdelse af syn og skøn, som lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til, om køber havde lidt et tab, og dermed afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning til køber.

J.nr. 2019-0154

Mægleren havde indhentet ejendomsdatarapport for ejendommen, der skulle sælges. Af rapporten fremgik ikke nogen oplysninger om lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen. Køber modtog efter deres overtagelse af ejendommen et brev fra kommunen vedrørende et lokalplansforslag om en helikopterlandningsplads i nærheden. Sælgers advokat oplyste til køber, at lokalplanen havde været i offentlig høring, men at kommunen ikke havde sendt den i høring hos sælger, da ejendommen ikke var berørt af lokalplanen. Sælger havde imidlertid fremsat indsigelser mod lokalplanen alligevel, hvilket advokaten formodede var årsagen til, at køber herefter også modtog orienteringer fra kommunen om lokalplanforslaget.

Det fremgik af kommunens tillæg til miljøgodkendelse af helikopterlandningspladsen, at denne oprindeligt var tidsbegrænset til 1 år. Det fremgik videre, at planen om en helikopterlandningsplads kort var nævnt i forslag til en kommuneplan.

Nævnet fandt efter en samlet bedømmelse, at mægleren ikke havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst køber om den planlagte midlertidige helikopterlandningsplads, og nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2019-0022

Mægleren havde inden formidlingsaftalens indgåelse oplyst til sælger, at mægleren havde en køber til sælgers ejendom. Dette viste sig ikke at være korrekt, hvorfor mægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Formidlingsaftalens varighed var aftalt til 6 måneder. Aftalen blev indgået den 28. februar 2018, hvorfor aftalen udløb den 28. august 2018.

Den 27. august 2018 solgte klager selv sin ejendom, og mægleren krævede betaling af vederlag for salget.

Nævnet fandt, at mægleren burde have indset, at sælger var i en vildfarelse om, hvornår aftalen udløb, idet klager skrev i en mail til indklagede skrev, at hun ikke ønskede at forlænge aftalen, når den udløb den 2. august 2018. Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at undlade at bringe sælger ud af hendes vildfarelse.

Nævnet fandt, at klager, hvis hun var blevet oplyst om den rette udløbsdato, ville have afventet udløb af formidlingsaftalen, før hun selv gik i gang med at finde en køber. Nævnet lagde derfor til grund, at det ikke ville have udløst vederlag til mægleren, såfremt mægler havde oplyst klager om den korrekte udløbsdato. Nævnet kunne herefter ikke godkende mæglerens krav på vederlag.

J.nr. 2019-0092

Mægleren havde sælgers ejendom til salg. Mægleren indstillede annonceringen af sælgers

ejendom allerede den 28. marts 2019, selvom der først blev indgået en handel den 8. april 2019. Mægleren havde dermed undladt at varetage sælgers interesser. Mægleren havde endvidere talt usandt til sælger om, at det var køber, der havde aflyst planlagte fremvisninger af ejendommen, idet det var indklagede, der havde aflyst disse. Mægleren havde dermed vildledt sælger. Nævnet fandt, at mægleren ved sin handlemåde groft havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og fandt, at mægleren skulle tåle en vederlagsreduktion på 15.000 kr. af det krævede vederlag på ca. 48.000 kr.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2019-0013

Den mellem sælger og mægler 1 indgåede formidlingsaftale udløb den 12. juli 2018. I salgsperioden havde mægler fået kontakt til de senere købere, som mægleren havde fremvist ejendommen for og forhandlet om salgspris. Det lykkedes ikke for mægleren at få gennemført en handel. Af standardbestemmelserne til formidlingsaftalen indgået mellem sælger og mægler 1 fremgik, at mægleren havde ret til betaling, som om ejendommen var solgt i aftaleperioden, hvis der efter formidlingsaftalens ophør blev indgået en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken.

Den 15. august 2018 indgik sælger en formidlingsaftale med mægler 2. Samme dag kontaktede de senere købere sælger, idet de ønskede at forhandle igen med sælger om køb af sælgers ejendom. Mægler 2 forhandlede herefter med køberne og udfærdigede en købsaftale, hvorefter der blev indgået en handel. Mægler 2 havde ikke markedsført ejendommen.

Mægler 2's vederlag var i formidlingsaftalen aftalt til ca. 150.000 kr. Mægler 2 krævede alene betaling af ca. 53.000 kr. i sin faktura.

Af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår:

”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.”

Mægler 2 havde medvirket i forbindelse med salget til køberne. Mægler 2 havde imidlertid alene varetaget forhandlinger med køberne og udarbejdet købsaftale. Der var ikke annonceret eller udført andet normalt salgsarbejde. Mægler 1 havde i aftaleperioden fremvist ejendommen, og køberne havde givet tilbud, og mægler 1 havde forhandlet med køberne om salgsprisen. Købsaftalen mellem sælger og køberne blev indgået kort tid efter formidlingsaftalens udløb, ca. 1 måned. Det forhold, at sælger fik bistand af mægler 2 til at forestå en afgrænset del af formidlingsopdraget, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægler 1 havde fortabt retten til at oppebære vederlag. Sælger havde indgået en normal formidlingsaftale med mægler 2. Mægler 2 havde imidlertid ikke iværksat markedsføring eller andre salgsbestrebelse, men alene forhandlet salget af ejendommen til køberne og udarbejdet købsaftale, og der er i mægler 2's faktura krævet et reduceret vederlag. Nævnet fandt, at bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2, dermed var opfyldt. Nævnet kunne herefter godkende mægler 1's krav på betaling for salget til køberne med 88.663,75 kr.

J.nr. 2019-0014

Mægler 2 havde fået sælgers ejendom til salg. Sælger oplyste mægler 2 om navnet på den

senere køber. Mægler 2 var bekendt med, at denne køber var fremskaffet af mægler 1, som tidligere havde haft sælgers ejendom til salg. Nævnet fandt, at mægler 2 burde have oplyst sælger om, at mægler 1, der havde haft kontakt til køberen, eventuelt kunne have krav på vederlag, og at sælger risikerede at skulle betale vederlag til såvel mægler 1 som til mægler 2, hvis sælger solgte til køberen. Nævnet fandt, at mægler 2 ved sin undladelse af at rådgive sælger havde tilsidesat god ejendomsægterskik, og pålagde mægleren en vederlagsreduktion på 25.000 kr. af det krævede vederlag på 53.335 kr.

J.nr. 2018-0150

Sælger indgik formidlingsaftale med mægler 1 den 31. august 2017. Af formidlingsaftalen fremgik bl.a.:

"Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsægterskik og uden en anden ejendomsægters medvirken, har ejendomsægteren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden."

Af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår:

"Ejendomsægteren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.
Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsægterskik og uden en anden ejendomsægters medvirken, har ejendomsægteren ret til vederlag efter stk. 1."

Det fremgik af formidlingsaftalen, at mægleren ved salg af sælgers ejendom skulle oppebære et samlet vederlag på ca. 103.000 kr. Mægleren formidlede en købsaftale med en handelspris på 3.900.000 kr. mellem sælger og den senere køber den 20. februar 2018, men køber trådte tilbage fra handlen den 26. februar 2018 på grund af svampesporer på ejendommen. Den 27. februar 2018 oplyste køber, at han stadig var interesseret i at købe ejendommen, hvis svampen blev lokaliseret og fjernet af sælger. Samme dag indgik sælger en formidlingsaftale med mægler 2. Vederlaget var heri aftalt til ca. 90.000 kr., og den aftalte udbudspris var 4.495.000 kr. Formidlingsaftalen mellem sælger og mægler 1 udløb efter sit indhold den 28. februar 2018.

Den 1. marts 2018 skrev sælger til mægler 1, at sælger gerne ville sælge til køber, men ikke via mægler 1. Sælger oplyste videre, at svampen var blevet fundet og ville blive fjernet. Ved købsaftale underskrevet af køber den 9. marts 2018 og af sælger den 12. marts 2018 blev ejendommen solgt for 3.900.000 kr. via mægler 2. Mægler 2 krævede betaling af 60.335 kr. for salget. Det krævede beløb var mindre end aftalt i formidlingsaftalen, idet mægler 2 ikke havde taget betaling for markedsføring.

Nævnet fandt, at der ved salget til køber har der medvirket anden ejendomsægter. Det forhold, at sælger fik bistand af en anden mægler til at gennemføre handlen, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægler 1 havde fortabt retten til at oppebære vederlag. Nævnet fandt, at der med mægler 2 var indgået en normal formidlingsaftale. Mægler 2 havde imidlertid ikke iværksat salgsbestræbelser, men alene solgt ejendommen til køber, og der var i mægler 2's faktura krævet et reduceret vederlag. Bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2, var dermed opfyldt.

Nævnet fandt herefter, at mægler 1 havde krav på betaling for salget til køber med 116.700 kr.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2019-0109

Mægleren havde i den første salgsoptilling oplyst, at den årlige ejerudgift udgjorde ca. 53.000 kr. I en senere salgsoptilling var beløbet korrekt angivet til 77.000 kr. Den seneste salgsoptilling var blevet udleveret til køber efter købers underskrivelse af købsaftalen, men før handlen var endelig, idet handlen var betinget af købers advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Mægleren havde herudover i en mail oplyst køber om ændringen.

Nævnet fandt, at mægleren havde begået fejl ved ikke at medregne den korrekte udgift til grundejerforeningen i ejerudgiften i den første salgsoptilling. Da køber, før handlen var endelig, havde modtaget korrekt salgsoptilling og særskilt oplysning om ændringen i ejerudgiften i salgsoptillingen, havde køber mulighed for at træde tilbage fra handlen, hvis køber ikke kunne acceptere den højere ejerudgift. Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber.

J.nr. 2019-0035

Mægleren havde i salgsoptillingen anført ejendomsværdiskatten med et for lavt beløb, og dermed var ejerudgiften forkert i salgsoptillingen. Handlen var betinget af købers pengeinstituts og advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Inden handlen var endelig, gjorde købers pengeinstitut køber opmærksom på, at ejendomsværdiskatten var forkert angivet i salgsoptillingen og oplyste, hvad den korrekte skat udgjorde.

Nævnet fandt, at mægleren havde udarbejdet en forkert salgsoptilling ved ikke i ejerudgiften at have medregnet den korrekte udgift til ejendomsværdiskat. Køber kunne imidlertid være kommet ud af handlen ved at anvende enten pengeinstitut- eller advokatforbehold, hvis køber ikke kunne godkende den højere skat. 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 2019 afsagt dom i en sag, som nævnet havde afgjort den 7. februar 2017. Sagen drejede sig om, hvorvidt mægleren havde givet køber fejlagtige oplysninger om ejendomsskat i et projektsalg, og om mægleren i givet fald skulle betale godtgørelse til køber.

Nævnets kendelse:

"Nævnet udtaler:

Klagen er indgivet til nævnet i 2016, hvorfor klagen skal afgøres efter lov om formidling af fast ejendom, som trådte i kraft 1. januar 2015, jf. lovens § 66, stk. 3. Dette gælder uanset, at salgsarbejdet og handlen er foregået før denne lovs ikrafttræden.

Af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12, stk. 1, fremgår, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsopstillingen, og at denne bl.a. omfatter den aktuelle grundskyld.

Det er i lov om omsætning af fast ejendom § 47, bestemt, at såfremt der til skade for en forbruger er foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.

På handelstidspunktet var rækkehuset endnu ikke opført og efter det oplyste derfor ikke selvstændigt vurderet. Da oplysning om den aktuelle ejendomsskat ikke forelå, var indklagede berettiget til i salgsopstillingen at oplyse og medregne et anslået beløb til ejendomsskat. Indklagede indhentede oplysning om grundlag for beregning af grundværdien og dermed ejendomsskatten hos SKAT. Indklagede havde samtidigt anmodet SKAT om at oplyse tal til skøn over ejendomsværdiskatten. Af SKAT's svar af 7. november 2013 fremgår således både de tal, som skal anvendes ved skøn over ejendomsværdiskat og skøn over ejendomsskat. Indklagede ses ved sit skøn over ejendomsskatten at have anvendt nogle af de tal, som vedrører ejendomsværdiskatten. Indklagede burde ved beregning af grundværdien have anvendt beløbet på 1.215 kr. pr. m² + en byggeret på 972.000 kr. + reguleringsprocenter.

Indklagede anførte i salgsopstillingen af 12. februar 2014, at grundværdien udgjorde 566.060 kr. og ejendomsskatten 9.057 kr. Indklagede har dermed oplyst en ejendomsskat, der var alt for lav. Den korrekte ejendomsskat det første år viste sig at udgøre 22.057,60 kr.

Indklagede har ikke i salgsopstillingen oplyst, at udgiften til ejendomsskat var et anslået beløb og heller ikke oplyst årsagen til, at der var anført et anslået beløb. Nævnet finder, at indklagede ved sin undladelse heraf har tilsidesat god ejendomsmægleretik. Nævnet finder videre, at klagerne som følge heraf var berettigede til at forvente, at der var oplyst om den korrekte ejendomsskat og ikke et anslået beløb. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det heller ikke i købsaftalen er oplyst, at ejendomsskatten er skønnet, idet det alene er anført, at ejendomsværdiskatten er skønnet.

Nævnet finder herefter, at indklagede skal betale godtgørelse til klagerne. Nævnet finder, at en rimelig godtgørelse beregnet af differencen mellem den oplyste og den faktiske ejendomsskat og kapitaliseret med faktor 10 kan fastsættes til 130.000 kr.

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal herefter betale 130.000 kr. til klagerne."

Efter nævnets afgørelse af kendelse anlagde mægleren sag mod køber ved først byretten og

siden landsretten.

Byretten afsagde dom den 26. februar 2018:

Retfens begrundelse og afgørelse

Ad sagsøgers principale påstand om hjemvisning

Klagenævnet for Ejendomsformidling er et privat ankenævn. Nævnet er ikke part i nærværende sag. Retten finder ikke, at der er hjemmel i klagenævnets vedtægter eller i lovgivningen til at hjemvise sagen til fornyet behandling ved nævnet.

Sagsøgers principale påstand tages derfor ikke til følge.

Ad sagsøgers subsidiære og mere subsidiære påstand

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling mv. af fast ejendom § 12, stk. 1, at ejerudgiften det første år specificeres i salgsopstillingen. Den omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat, grundskyld og ejendomsforsikring for den pågældende ejendom.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 47, at er der til skade for forbrugeren fortaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Det er under sagen ubestridt, at ejendomsskatten for det første år (2014), som sagsøger oplyste i salgsopstillingen til at udgøre 9.057,00 kr. var ukorrekt, idet ejendomsskatten for det første år viste sig at udgøre 22.057,60 kr. Forskellen udgør således 13.000,60 kr., hvilket retten finder er en væsentlig afvigelse i forhold til det anførte i salgsopstillingen.

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at sagsøgte var i god tro. Retten har i den forbindelse tillagt det betydning, at sagsøgte, der ikke havde kendskab til ejendomsandel og beregning af ejendomsskat, ikke havde anledning til at betvivle det anførte i salgsopstillingen. Retten har endvidere tillagt det betydning, at heller ikke den berigtigende advokat [...], der er professionel, fandt anledning til at betvivle rigtigheden af det oplyste i salgsopstillingen.

Det fremgår af bemærkningerne til § 4 7 i forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v. (LFF2013-2014. I. 13 7) blandt andet, at "ejendomsmægleren skal yde godtgørelse på objektivt grundlag for forkert provenuberegning eller forkert beregning af ejerudgift, uanset om fejlen kan bebrejdes ejendoms- mægleren eller ej. Udtrykket "godtgørelse" er valgt frem for "erstatning" for at markere, at forbrugers krav udløses uden hensyn til, om der er lidt et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstattet."

Sagsøger findes herefter at være ansvarlig for den forkerte beregning af ejerudgiften på objektivt grundlag.

Sagsøgte har derfor krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Under hensyn til den seneste højesteretspraksis, herunder Højesterets dom trykt i U.2008.1434H og Højesterets dom trykt i U.2002.763H, findes kapitaliseringsfaktoren som udgangspunkt fortsat at burde være 10. Det forhold, at sagsøgte har afhændet ejendommen inden 10 år, findes ikke at ændre herved.

Da forskellen mellem den anførte ejendomsskat for 2014 i salgsopstillingen og den korrekte ejendomsskat udgør 13.000,60 kr., findes godtgørelsen passende at kunne fastsættes til 130.000 kr.

Sagsøgte har ikke nedlagt påstand om betaling af procesrente.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt et passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 30.000 kr. incl. moms. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, forløb og udfald.

Thi kendes for ret:

[Mægler] skal inden 14 dage betale 130.000 kr. til [køber]. [Mægler] skal endvidere betale sagens omkostninger til [køber] med 30.000 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Mægleren ankede sagen til landsretten.

Østre landsret afsagde dom den 1. maj 2019.

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er mellem parterne enighed om, at [køber] er berettiget til godtgørelse efter ejendomsrådgiverlovens § 47, 2. pkt., Tvisten angår for landsretten herefter alene spørgsmålet om størrelsen af godtgørelsen.

Efter den nævnte bestemmelse har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning, hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb. Bestemmelsen angår efter sin ordlyd godtgørelse – ikke erstatning for et konkret tab – og tilsigter, at køberen kompenseres i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtninger og omdisponeringsmuligheder.

Hverken ejendomsrådgiverloven eller forarbejderne hertil indeholder en nærmere regulering af den beløbsmæssige fastsættelse af godtgørelsen. Efter retspraksis fastsættes denne med udgangspunkt i differencen mellem den oplyste og den faktiske ejerudgift multipliceret med en kapitaliseringsfaktor på 10, uanset om ejertiden er kortere eller længere end 10 år.

Landsretten finder, at [købers] ejertid ikke har været af en så kort varighed, at der er grundlag for at fravige det nævnte udgangspunkt. Der foreligger heller ikke andre omstændigheder, der kan begrunde en sådan fravigelse.

Henset til forskellen mellem den angivne og den opkrævede ejendomsskat det første år tiltrædes det herefter, at godtgørelsen er fastsat til 130.000 kr.

Det bemærkes, at der ikke efter ejendomsmæglerloven gælder et krav om, at forbrugeren – hvis ejertiden viser sig at blive kortere end 10 år – skal fralægge sig en forholdsmæssig del af en allerede tildelt godtgørelse. Et sådant krav findes uforeneligt med formålet med ordningen efter ejendomsmæglerlovens § 47 og den udmålingspraksis, der i tilknytning hertil følges af Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene.

Ved Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 7. februar 2017 blev [køber] tillagt procesrente fra den 23. november 2016, hvor klagenævnet modtog deres klage. Kravet på rente må anses for indeholdt i stadfæstelsespåstanden for byretten efter en naturlig forståelse heraf. [Købers] rentepåstand for landsretten tages derfor til følge.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom med den ændring, at det tilkendte beløb på 130.000 kr. forrentes med procesrente fra den 23. november 2016.

[Mægler] skal betale sagsomkostninger for landsretten til [køber] med i alt 25.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang, betydning og resultat.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at det tilkendte beløb på 130.000 kr. forrentes med procesrente fra den 23. november 2016.

I sagsomkostninger for landsretten skal [mægler] inden 14 dage betale i alt 25.000 kr. til [køber].

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

6.2 Domme mellem mægleren og nævnet

Der har ikke i 2019 været retssager mellem mæglere og nævnet.