

ÅRSRAPPORT 2023

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 Efterlevelsprocent	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 8
5.3 Mæglerens vederlag	side 9
5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb	side 11
5.5 Forkert ejerudgift	side 14
6. Domme	side 15
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 15
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 16

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 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 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 1 er udpeget af Forbrugerrådet Tænk, 1 er udpeget af Grundejernes Landsorganisation og 2 er udpeget af Dansk Ejendomsæglerforening.

Nævnets formand har i 2023 været Landsdommer Benedikte Holberg

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2023:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Cand. Jur. Jakob Steenstrup
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Cand. Jur. Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Ejendomsmægler MDE Flemming Elsborg og Ejendomsmægler MDE 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 2023 bestået af:

Sekretariatschef Ulla Langer
Juridisk sagsbehandler Lone Ibsen
Juridisk sagsbehandler Anne Mette Qvist (indtil 1. oktober 2023)

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 forbrugerenes 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 138 klagesager i 2023, hvilket er 20 sager færre end i 2022.

52 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 38 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 10 % 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 2023, og der er afsagt 83 kendelser.

28 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2023, mens 55 kendelser er afsagt i sager, der er modtaget i tidligere år.

54 % af de afsagte 83 kendelser er i sager, hvor det er en køber, der har indgivet klage. 45 % af de 83 kendelser vedrører klager indgivet af sælgere. De resterende 1 % kendelser vedrører andet, f.eks. udlejning og vurdering.

3.3 Afviste klager

Nævnet har ved kendelse måttet afvise at tage stilling til 3 klagesager i 2023. 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 3 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 2023 var ca. 6,1 måneder.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2023 afsagde nævnet 54 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 65 %.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har kendskab til, at 1 kendelse afsagt i 2023 ikke er blevet opfyldt af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 99.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

58 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2023. 52 af disse sager er modtaget i 2023. 6

sager er modtaget i tidligere år.

Langt størstedelen af de 58 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 er blevet afvist fra nævnsbehandling, fordi klagerens krav er forældet, 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

Som i tidligere år har de sager i 2023, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2023. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2023, 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.

Nedenfor gengives udvalgte kendelser afsagt i 2023 indenfor 5 sagstyper, som nævnet typisk modtager hvert år. De 5 sagsområder er klager der vedrører:

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

5.1 Forkert boligareal

J.nr. 2022-0101

Køber købte en ejendom. Mægleren havde i den udleverede salgsoptilling oplyst, at ejendommen havde et boligareal på 189 m², hvilket svarede til oplysninger i ejendommens BBR-Meddelelse.

Køber havde også fået udleveret tilstandsrapport, hvori der ikke var angivet bemærkninger til det oplyste boligareal.

Da køber ønskede at sælge ejendommen igen, syntes købers ejendomsmægler, at boligen virkede mindre end det anførte. Køber fik herefter opmålt ejendommen til et boligareal på 133 m².

Køber mente at have betalt for meget for ejendommen på grund af de manglende 56 m² og krævede erstatning af mægleren.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at gennemgå ejendommens dokumenter, og såfremt der var uoverensstemmelser mellem oplysningerne i de forskellige dokumenter eller uoverensstemmelser mellem oplysningerne og de faktiske forhold på ejendommen, at foretage nærmere undersøgelser af uoverensstemmelserne og gøre køber og sælger opmærksom herpå.

Nævnet fandt, at mægleren efter en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen og tilstandsrapporten burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende. Mægleren havde da også selv oplyst i sagen, at det var mæglerens opfattelse, at uoverensstemmelsen kunne konstateres ved at sammenholde de faktiske forhold med oplysningerne i dokumenterne. Nævnet fandt videre, at mægleren ved fysisk besigtigelse af ejendommen burde have indset, at ejendommens boligareal ikke var 189 m², og at mægleren derfor burde have foretaget yderligere undersøgelser. Ved mæglerens undladelse heraf havde mægleren tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og herved handlet ansvarspådragende over for køber.

Nævnet måtte afvise at tage stilling til, om køber havde krav på erstatning, idet afgørelsen af spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på ejendommen forkert, henset til det manglende boligareal, og dermed om køber havde betalt for meget for ejendommen, ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

J.nr. 2023-0030

Mægleren havde en ejendom til salg. Mægleren havde, som mægleren havde pligt til, indhentet BBR-Meddelelse. Af BBR-Meddelelsen fremgik, at der i ejendommen var:

- et bebygget areal på 128 m²
- et samlet kælderareal på 43 m²
- et samlet boligareal på 160 m², heraf beboelse i kælder på 32 m²

Mægleren havde i salgsopstillingerne anført, at der i ejendommen var et bebygget areal på 128 m², et kælderareal på 43 m² og et boligareal på 160 m² ifølge BBR-Meddelelsen. Mægleren havde endvidere i beskrivelsen af ejendommen oplyst, at 32 m² af de 43 m² i kælderen var godkendt til beboelse.

Køber fik udleveret både salgsopstilling og BBR-Meddelelse.

Efterfølgende fandt køber ud af, at kælderarealet ikke var godkendt til beboelse, hvilket køber fik bekræftet ved henvendelse til kommunen. Køber mente dermed at have betalt for meget for ejendommen og krævede en erstatning på 485.000 kr. af mægleren.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at gennemgå ejendommens dokumenter og såfremt der var uoverensstemmelser mellem oplysningerne i de forskellige dokumenter eller uoverensstemmelser mellem oplysningerne og de faktiske forhold på ejendommen, at foretage nærmere undersøgelser af uoverensstemmelserne og gøre køber og sælger opmærksom herpå.

Som sagen forelå oplyst for nævnet, herunder fotos af ejendommen og bygningstegninger, var kælderens gulv beliggende under det omgivende terræn. Nævnet fandt, at mægleren allerede af denne grund burde have indset, at der kunne være tvivl om, hvorvidt kælderarealet var godkendt til beboelse, og have foretaget nærmere undersøgelser hos kommunen. Mægleren havde som følge af sin undladelse heraf tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Nævnet fandt, at ved sin handlemåde havde handlet ansvarspådragende over for køber.

Det forhold, at købers rådgiver eventuelt også burde have indset, at kælderarealet næppe kunne være godkendt til beboelse, fritog ikke mægleren for sine pligter og ansvar. Det fritog heller ikke mægleren for sine pligter og ansvar, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten heller ikke havde nævnt noget om eventuel ulovlig beboelse i kælderen.

Nævnet måtte afvise at tage stilling til, om mægleren har handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen, idet afgørelsen af spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på ejendommen forkert henset til det mindre boligareal, ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

J.nr. 2023-0048

Mægleren havde et antal fritidshuse til salg. Disse var endnu ikke opført og blev derfor solgt som byggeprojekter af et byggefirma.

Mægleren oplyste i salgsopstillingen, at det fritidshus, som køber var interesseret i at købe, ville have et bebygget areal og et boligareal på 146 m².

Efter handlens gennemførelse fandt køber ud af, at fritidshuset alene havde et boligareal på 127 m². Derudover var der et udhus på 11 m², der ikke var boligareal.

De oplysninger om arealerne, som mægleren havde givet i salgsopstillingen, svarede til de oplysninger, sælger havde givet i sit projektmateriale og i købsaftalen, som også var udarbejdet af sælger. På tidspunktet for salgsopstillingens udarbejdelse var ejendommen ikke færdigopført, og nævnet fandt derfor, at mægleren var berettiget til at henholde sig til sælgers oplysninger om bl.a. boligarealet.

Nævnet fandt videre, at mægleren ikke havde anledning til at betvivle sælgers oplysninger om boligarealet, hvorfor mægleren ikke var forpligtet til at foretage nærmere undersøgelser af, om det oplyste boligareal var korrekt.

Nævnet bemærkede, at køber i forbindelse med handlen fik udleveret arkitekttegninger, hvoraf fremgik oplysning om et boligareal på 126,6 m². Mægleren havde oplyst, at mægleren ikke fik udleveret disse tegninger af sælger før handlens indgåelse. Nævnet lagde derfor til grund, at mægleren ikke var bekendt med arkitekttegningerne før sin udarbejdelse af salgsopstillingen.

Nævnet fandt herefter ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale

erstatning til køber.

1.2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

Køber købte en ejendom via mægleren. Køber fandt efterfølgende ud af, at der i nærheden af ejendommen var planer for opførelse af 15 vindmøller med en totalhøjde på 150 meter, hvilket mægleren ikke havde oplyst køber om i forbindelse med handlen.

Køber krævede en erstatning på 375.000 kr. af mægleren, hvilket beløb svarede til den værdiforringelse af ejendommen, som et andet ejendomsrådgiverfirma havde vurderet, at planerne for de pågældende vindmøller medførte.

Nævnet udtalte, at mægleren havde pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af gældende kommune- og lokalplaner for de områder, hvori mægleren formidlede ejendomme, og såfremt planerne havde væsentlig betydning for konkrete ejendomme, som mægleren havde til salg, pligt til at oplyse interesserede købere herom.

Mægleren havde indhentet ejendomsdatarapport, hvori der var svaret nej til, at der forelå lokalplaner eller lokalplanforslag for den konkrete ejendom.

I ejendomsdatarapporten var det videre oplyst, at der var en gældende kommuneplan for området benævnt "Helhedsplan 2017". I denne plan var det anført: "I Helhedsplan 2017 er der ikke udlagt nye vindmølleparker. Men helhedsplanen indeholder syv vindmølleområder."

Det fremgik videre af helhedsplanen, at tre eksisterende vindmølleområder – herunder det omhandlede område – ville blive videreført i helhedsplanen. For det i klagesagen omhandlede område fremgik: "Området kan enten anvendes til produktions- eller testvindmøller. Eksisterende 12 møller ved [...] skal fjernes før nye møller kan opstilles. Opstilling af nye vindmøller kan dog ske i etaper i takt med nedtagning af eksisterende vindmøller. 1. etape skal omfatte nedtagning af minimum 6 eksisterende vindmøller."

Endelig fremgik det, at højden af vindmøller kunne være op til 150 meter for produktionsmøller, svarende til de eksisterende møller, og op til 250 meter for testvindmøller.

Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat sine pligter ved ikke i forbindelse med handlen at oplyse køber om, at den gældende "Helhedsplan 2017" indeholdt oplysninger, som kunne have væsentlig betydning for den ejendom, køber købte, idet det fremgik, at der i det område, hvor ejendommen var beliggende, var udlagt et areal til vindmøllepark. Nævnet fandt videre, at mægleren ved sin undladelse heraf havde handlet ansvarspådragende over for køber. Det forhold, at der i området allerede var placeret 12 vindmøller ændrede ikke herved.

Nævnet måtte afvise at tage stilling til, om forholdet havde bevirket en værdiforringelse af ejendom, og dermed om mægleren kunne pålægges at betale erstatning til køber, idet en afgørelse heraf ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

J.nr. 2023-0011

Køber købte en ejendom via mægleren, der i salgsopstillingen havde oplyst: *"Hvis man ikke syntes der er nok plads i husets to etager, kan man bygge på, f.eks. 1. sal eller en udvidelse mod haven"*.

Det viste sig efterfølgende, at køber ikke kunne få tilladelse til tilbygning, idet ejendommen allerede i sin eksisterende form overskred reglerne om byggeret og derfor var i strid med kommuneplanen.

Køber krævede erstatning af mægleren, dels for forgæves afholdte udgifter til arkitekt og landinspektør med i alt 66.500 kr., dels for et tab på 2,32 mio. kr. relateret til ikke-realiserede boligkvadratmeter på 74 m² á 55.000 kr. fratrukket forventede etableringsomkostninger på 1.750.000 kr.

Nævnet fandt det på baggrund af købers korrespondance med kommunen godtgjort, at det ikke ville være muligt at få tilladelse til at udvide ejendommen. Mægleren havde dermed i forbindelse med handlen givet forkerte oplysninger til køber.

Nævnet fandt videre, at mægleren ved sin fejlagtige oplysning havde handlet ansvarspådragende over for køber.

Nævnet bemærkede hertil, at mægleren over for nævnet havde oplyst, at det af kommuneplanen fremgik, at der var en bebyggelsesprocent på 40, og at det var årsagen til, at mægleren i salgsopstillingen havde anført oplysningen om, at der kunne bygges til. Nævnet fandt imidlertid, at når mægleren havde valgt at fremhæve denne oplysning i salgsopstillingen uden forbehold af nogen art, hæftede mægleren for oplysningens rigtighed, også selvom det umiddelbart kunne se ud som om, at der kunne opføres en tilbygning til ejendommen.

Nævnet fandt herefter, at mægleren havde påført køber et tab, og at mægleren derfor skulle erstatte klagernes forgæves afholdte udgifter til arkitekt og landinspektør, i alt 66.500 kr.

Nævnet måtte afvise at tage stilling til, om mægleren havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen af salgsprisen, idet afgørelsen af, om køber havde betalt for meget for ejendommen henset til den forkerte oplysning om, at der kunne bygges til, ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2022-0141

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægleren, men var ikke tilfreds med salgsarbejdet, hvilket sælger og mægleren havde kommunikeret om. Nævnet lagde til grund, at sælger herefter havde opsagt samarbejdet med mægleren.

I formidlingsaftalen var der indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. Ifølge loven havde mægleren herefter krav på et rimeligt vederlag.

Mægleren havde oplyst til sælger, at mægleren ved sælgers opsigelse ville kræve betaling af

15.000 kr. + moms. Nævnet bemærkede hertil, at beløb skulle oplyses inklusive moms over for en forbruger, hvorfor mægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at angive beløbet inklusive moms. Nævnet fandt herefter, at mægleren ikke kunne gøre krav på 3.750 kr., som udgjorde moms.

Aftalen havde løbet i ca. 3 måneder, før sælger opsagde den. Det fremgik af sagen, at mægleren i de 3 måneder bl.a. havde udarbejdet salgsopstilling og salgsbudget, startet salg via køberkartotek, lavet nye fotos løbende, annonceret ejendommen flere steder og afholdt 4 åbne huse.

Nævnet fandt, at et vederlag på 15.000 kr. for det arbejde, mægleren havde udført inden klagers opsigelse, ikke var urimeligt.

Det fremgik af sagen, at mægleren bad sælger indbetale opsigelsesbeløbet til et nærmere oplyst kontonummer. Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at sørge for, at sælger modtog en faktura på det krævede beløb. Nævnet fandt, at mægleren som følge heraf skulle tåle en vederlagsreduktion på 1.500 kr. svarende til 10 % af det krævede vederlag.

J.nr. 2022-0105

Mægleren havde haft sælgers ejerlejlighed til salg, men det lykkedes ikke at sælge den, inden formidlingsaftalens udløb. Sælger mente, at mægleren herefter ikke havde krav på betaling.

Det fremgik imidlertid af formidlingsaftalen, at mægleren havde krav på betaling af ved udløb af aftalen, idet der heri var aftalt:

“Ved udløb betales 5.000,00 kr. inkl. moms til fuld og endelig afregning, idet aftalen er omfattet af “Intet salg, intet salær”, jf. formidlingsaftalens pkt. 10.” Af aftalens punkt om individuelle vilkår fremgik imidlertid: “Såfremt nærværende aftale mod forventning udløber, og ejendommen ikke er solgt ved udløb, faktureres sælger 5.000,00 kr. eks. moms til fuld og endelig afregning for indhentede dokumenter, fotografering, markedsføring m.v.”

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at mæglerens tidligere medarbejder mundtligt, i modstrid med hvad der fremgik af formidlingsaftalen, skulle have lovet, at sælger ikke skulle betale noget i forbindelse med aftalens udløb.

Nævnet henviste til aftalelovens § 38 b, hvoraf fremgik:

“Opstår der tvivl om forståelsen af en aftale, og har det pågældende aftalevilkår ikke været genstand for individuel forhandling, fortolkes vilkåret på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at et aftalevilkår har været genstand for individuel forhandling.

Stk. 2. En skriftlig aftale, der tilbydes forbrugeren, skal af den erhvervsdrivende være udarbejdet på en klar og forståelig måde.”

Nævnet udtalte, at beløb skal oplyses inklusive moms over for en forbruger, hvorfor mægleren

havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke over for sælger at have oplyst det krævede beløb inklusive moms. Allerede af denne grund kunne nævnet ikke godkende mæglerens krav på betaling af momsen af 5.000 kr.

Hertil kom, at den gunstigste fortolkning af den uklare formidlingsaftale for sælger var, at der skulle betales 5.000 kr. inklusive moms ved aftalens udløb.

Nævnet fandt herefter, at mægleren alene havde krav på betaling af 5.000 kr.

J.nr. 2023-0057

Mægleren havde sælgers ejerlejlighed til salg. Der var flere købere, der viste interesse for ejerlejligheden, og ejerlejligheden blev solgt.

Sælger var imidlertid utilfreds med mæglerens arbejde og mente, at mægleren skulle fortabe sit vederlag. Sælger klagede bl.a. over, at mægleren ikke havde fremlagt alle købstilbud for sælger, og ikke var blevet informeret om, at der var mere end en køber, der bød på samme tid. Sælger havde således haft den opfattelse, at der i forløbet kun havde været en interesseret køber, der havde afgivet købstilbud, hvilket ikke var korrekt. Sælger havde heller ikke modtaget oplysning om muligheden for at sælge ejerlejligheden i en budrunde.

Nævnet lagde til grund, som oplyst af mægleren, at der ikke havde været to interesserede købere på samme tid. Der var derfor ikke anledning for mægleren til at foreslå sælger at afholde en budrunde.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at forelægge ethvert købstilbud for sælger, også selvom der var tale om købstilbud, der var lavere eller til samme pris, som sælger få dage før havde afvist at sælge til.

Mægleren havde erkendt ikke at have informeret sælger om, at det ikke var køber 1, der havde afgivet købstilbud på 2,25 mio. kr., men en ny interesseret køber. Sælger havde oplyst, at hvis sælger havde været bekendt med, at det ikke var køber 1, ville hun ikke så hurtigt have accepteret tilbuddet på 2,25 mio. kr., og den overtagelsesdag, der fremgik af tilbuddet.

Nævnet fandt, at mægleren ved sin handlemåde havde frataget sælger muligheden for at forhandle med de interesserede købere og dermed ikke varetaget sælgers interesser.

Mægleren blev som følge af sin pligtforsømmelse pålagt en vederlagsreduktion på 7.000 kr. svarende til 20 % af det krævede vederlag.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2022-0079

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægler 1. Køber A indhentede i marts 2020 salgsmateriale og aftalte fremvisning med mægler 1. Den 26. marts 2020 fremviste mægler 1 ejendommen for køber A, men der var ikke forhandlinger med køber A, idet køber A mente, at ejendommen var alt for dyr.

Formidlingsaftalen med mægler 1 udløb den 11. august 2020. Den 30. september 2020 indgik sælger formidlingsaftale med mægler 2 om salg af ejendommen til en reduceret udbudspris. Mægler 2's vederlag var aftalt til 137.000 kr.

Sælger aftalte med mægler 2, at der ikke skulle annonceres til at begynde med, men alene tages kontakt til kunder i mægler 2's køberkartotek. Mægler 2 formidlede en betinget købsaftale til en køber B i kartoteket

Nævnet lagde til grund, at køber A den 25. oktober 2020 henvendte sig direkte til sælger om sin fornyede købsinteresse, og at sælger henviste køber A til mægler 2.

Sælger solgte herefter i november 2020 sin ejendom til køber A ved købsaftale og tillæg til købsaftale for 13,3 mio. kr., hvilket var en prisreduktion på 1,6 mio. kr. i forhold til udbudsprisen, da mægler 1 havde den til salg. Begge dokumenter var udarbejdet af mægler 2.

Sælger oplyste til sagen, at den betingede handlen med køber B fra køberkartoteket herefter ikke blev gennemført, idet køber B ikke kunne matche køber A's købstilbud.

Nævnet fandt, at bedømmelsen af, om mægler 1 havde krav på vederlag, beroede på en konkret vurdering, hvori indgik navnlig oplysninger om mægler 1's indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse, jf. U 2022.4282H og U 2022.4291H.

Nævnet lagde til grund, at ejendommen blev solgt, uden at mægler 2 havde annonceret den til salg. Mægler 2 havde for salget krævet betaling af et reduceret vederlag på 50.610 kr.

Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder fandt nævnet, at handlen ikke kunne anses for indgået på baggrund af mægler 1's indsats, hvorfor mægler 1 ikke havde krav på vederlag.

Nævnet havde herved navnlig lagt vægt på, at mægler 1 ikke sås at have forhandlet med køber A, og at ejendommen via mægler 2 blev solgt til en pris, der lå 1,6 mio. kr. under mægler 1's udbudspris. Sælger havde endvidere oplyst, at mægler 2 havde fremskaffet en køber B, der underskrev en betinget købsaftale. Nævnet fandt på denne baggrund ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at sælger og køber A havde udskudt handlen for at holde mægler 1 ude. At mægler 2 ikke nåede at annoncere ejendommen til salg, før den blev solgt, og at mægler 2 har havde krævet betaling af et reduceret vederlag, ændrede ikke herved.

J.nr. 2022-0109

Sælger have sin ejendom til salg hos mægler 1. Formidlingsaftalen udløb i november 2021. Det fremgik af sagen, at mægler 1 fortsat havde ejendommen til salg og fremviste denne med sælgers vidende, bl.a. til den senere køber den 4. januar 2022. Nævnet lagde derfor til grund, at samarbejdet først endeligt ophørte den 5. januar 2022, hvor sælger ønskede mægler 1's salgsarbejde indstillet.

Den 11. januar 2022 indgik sælger formidlingsaftale med mægler 2. Mægler 2's vederlag var

aftalt til 20.665 kr. Sælger solgte den 17. januar 2022 sin ejendom til køber for 645.000 kr. Købsaftalen var udarbejdet af mægler 2. Mægler 2 har til sælger udstedt faktura for salget på 23.490 kr.

Nævnet fandt, at bedømmelsen af, om mægler 1 havde krav på vederlag, beroede på en konkret vurdering, hvori indgik navnlig oplysninger om mægler 1's indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse, jf. U 2022.4282H og U 2022.4291H.

Efter en samlet bedømmelse af sagens omstændigheder fandt nævnet, at handlen kunne anses for indgået på baggrund af mægler 1's indsats, hvorfor mægler 1 havde krav på vederlag. Nævnet havde herved navnlig lagt vægt på, at mægler 1 havde fået kontakt til køber, mens mægler 1 havde ejendommen til salg, det tidsmæssige forløb fra samarbejdets ophør til indgåelsen af købsaftale med køber, at mægler 2 ikke sås at have udført normale salgsbestræbelser, og at sælger havde betalt et meget lavt vederlag til mægler 2.

J.nr. 2023-0029

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægler 1. Sælgers formidlingsaftale med mægler 1 blev indgået den 16. juni 2021 og var gældende i 6 måneder. Det fremgik af sagen, at mægler 1 fortsatte salgsarbejdet efter aftalens udløb, og den 19. september 2022 blev aftalen skriftligt forlænget og ændret.

Mægler 1 fandt køber til sælgers ejendom, og mægler 1 udarbejdede en betinget købsaftale, som blev indgået mellem sælger og køber den 19. september 2022.

Den betingede købsaftale gjaldt efter sin ordlyd indtil den 1. marts 2023, og handlen ville være endelig, hvis køber indgik endelig og ubetinget købsaftale vedrørende salg af sin egen ejendom.

Det fremgik af sagen, at sælger den 26. oktober 2022 opsagde formidlingsaftalen med mægler 1, og at sælger herefter indgik formidlingsaftale med mægler 2. Det fremgik videre, at mægler 2 den 27. oktober 2022 havde udarbejdet en ny købsaftale mellem sælger og køber med en ændret kontantpris. Nævnet lagde herefter til grund, at sælger og køber havde aftalt at annullere den betingede handel, som mægler 1 havde formidlet.

Som sagen forelå oplyst for nævnet, havde mægler 1 ikke fra sælger modtaget meddelelse om, at den betingede købsaftale var blevet annulleret.

Den 9. november 2022 meddelte køber til mægler 1, at købers egen ejendom var endeligt solgt, hvorefter mægler 1 krævede betaling for salget af sælgers ejendom.

Nævnet fandt, at mægler 2 ikke havde udført sædvanligt salgsarbejde, idet der blev solgt dagen efter, at mægler 2 fik ejendommen til salg. Dermed havde mægler 2 bl.a. hverken annonceret ejendommen eller fremvist denne. Mægler 2 havde således alene udarbejdet en købsaftale. Nævnet fandt herefter, at mægler 2 ikke havde medvirket til salget. Det forhold, at sælger fik bistand af mægler 2 til at forestå en meget afgrænset del af formidlingsopdraget, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægler 1 havde fortabt retten til at oppebære vederlag.

Efter en samlet bedømmelse af de foreliggende oplysninger om forløbet, herunder 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 kunne derfor godkende mægler 1's krav på betaling for salget til køber.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2023-0034

Køber købte en ejerlejlighed og fik i den forbindelse af mægleren oplyst, at der ville komme en udgift på 163.500 kr. for ejerlejligheden, idet der i ejerforeningen var ved at blive vedtaget at lægge nyt tag på ejendommen. Efterfølgende viste det sig, at den endelige udgift til udskiftning af tag for købers ejerlejlighed beløb sig til 353.082,58 kr. Køber krævede erstatning af mægleren under henvisning til at have betalt for meget for ejerlejligheden, når køber til ejerforeningen skulle betale et meget større beløb end oplyst.

Det fremgik af sagen, at mægleren efter modtagelse af ejerlejlighedsskema fra administrator kontaktede administrator for at få oplyst, om det var korrekt forstået, at det oplyste beløb til projektet vedrørende nyt tag androg ca. 1,875 mio. kr., og at dette beløb skulle fordeles i forhold til fordelingstallet, hvilket administrator bekræftede samme dag.

Mægleren videregav herefter i købsaftalen og i den tilhørende salgsoptilling oplysning om, at der i ejerforeningen blev arbejdet på udskiftning af ejendommens tag, og at der i ejerforeningen ville komme et fælleslån på ca. 1,875 mio. kr., hvoraf ejerlejlighedens andel ville andrage anslået 163.500 kr. Mægleren oplyste videre, at den månedlige ydelse endnu var ukendt, og at projektet endnu ikke var vedtaget. Det fremgik endelig, at køber ville indtræde i samtlige beslutninger, forpligtelser og rettigheder på samme vilkår som sælger. Køber og købers advokat fik videre i forbindelse med handlen udleveret ejerlejlighedsskemaet.

Nævnet fandt, at mægleren havde givet køber de oplysninger om fælleslånet, som var tilgængelige for mægleren på handelstidspunktet. Hertil kom, at køber fik oplyst, at projektet ikke var vedtaget endnu, at der var tale om anslåede beløb, og at den månedlige ydelse endnu var ukendt.

Nævnet fandt ikke, at mægleren havde pligt til at foretage yderligere undersøgelser, når fælleslånets størrelse var oplyst af administrator i ejerlejlighedsskemaet, og når indklagede fra administrator havde fået bekræftet lånets størrelse og fordeling.

Nævnet fandt herefter ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde udvist pligtforsømmelse eller tilsidesat god ejendomsmaeglerskik. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber.

J.nr. 2022-0149

Køber købte en ejerlejlighed. Af mæglerens salgsoptilling fremgik, at fællesudgifterne udgjorde 7.375,87 kr. pr. kvartal. Da køber efter overtagelsen af ejerlejligheden modtog sin første opkrævning fra ejerforeningen, var den på 8.647,62 kr. pr. kvartal. Køber krævede derfor

godtgørelse af mægleren.

Nævnet fandt, at der ikke var lovkrav om, at der skulle oplyses om udgift til vand i salgsoptillingen, hvorfor mægleren ikke have begået fejl ved at trække udgiften til vand fra i ejerudgiften i salgsoptillingen.

Mægleren havde i salgsoptillingen under punktet "Forbrugsafhængige udgifter" oplyst, hvilket beløb der var fratrukket fællesudgifterne for vand. Nævnet fandt derfor, at køber var eller burde være bekendt med, at der ville være en udgift til vand, der ikke var medtaget i ejendommens fællesudgifter i salgsoptillingen.

Nævnet fandt herefter ikke anledning til at pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber i den forbindelse.

Mægleren havde i sin beregning af fællesudgifter i salgsoptillingerne ikke medtaget den årlige stigning i fællesbidraget på 1.136 kr. pr. 1. juli 2022, som fremgik af administratorskemaet. Ejerudgiften blev dermed på dette punkt oplyst forkert.

Nævnet fandt, at køber var i god tro herom, og at køber herefter havde krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 1.136 kr. gange faktor 10, i alt 11.360 kr.

Nævnet bemærkede, at det forhold, at køber havde en køberrådgiver i handlen, og at denne eventuelt burde have opdaget, at mægleren havde givet forkerte oplysninger, ikke fritog mægleren for ansvaret for opfyldelse af sine pligter.

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

6. Domme

6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren

Nævnet har kendskab til 1 dom, der er afsagt i 2023 i en sag, som nævnet tidligere har afgjort:

J.nr. 2022-0021

Nævnet afsagde kendelsen i sagen den 13. oktober 2022.

Sagen drejede sig om, at sælger opsagde formidlingsaftalen, fordi han ikke var tilfreds med mæglerens arbejde. Mægleren krævede betaling af ca. 58.000 kr. i henhold til formidlingsaftalens bestemmelser, men sælger mente, at mægleren ikke havde krav på betaling, idet mægleren ikke havde varetaget sælgers interesser i salgsarbejdet.

Formidlingsaftalen havde løbet i ca. 3,5 måneder før sælgers opsigelse.

Efter oplysningerne i sagen fandt nævnet, at mægleren havde udført et sædvanligt salgsarbejde, herunder indhentet ejendomsdatarapport og udarbejdet salgsbudget og salgsoptilling. Mægleren havde endvidere annonceret og fremvist ejendommen.

Nævnet finder, at et rimeligt vederlag for det arbejde, mægleren havde udført inden sælgers opsigelse, kunne fastsættes til 45.000 kr. inklusive vederlag for markedsføring.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde udvist en ikke ubetydelig pligtforsømmelse i forløbet. Herunder fandt nævnet det ikke dokumenteret, at mægleren skulle have givet klager forkerte oplysninger om traineens erfaring, købstilbud, fremvisninger og ejendomsmarkedet. Nævnet fandt det heller ikke godtgjort, at mægleren ikke havde varetaget sælgers interesser eller skulle have forsøgt at presse sælger til at sælge til en lavere pris end udbudsprisen. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at lade mæglerens vederlag nedsætte eller bortfalde af den grund.

Nævnet kunne herefter godkende en betaling til mægleren på 45.000 kr. og betaling for afholdt udlæg til ejendomsdatarapport.

-0-

Efter kendelsens afsigelse betalte sælger ikke beløbet til mægleren, og mægleren anlagde derfor sag ved byretten mod sælger.

Byretten afsagde dom i sagen den 28. august 2023. Af dommen fremgik bl.a.:

“Ved vurdering af, om et vederlag er rimeligt, finder retten at skulle foretage en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, herunder navnlig i forhold til i hvilken periode formidlingsaftalen har været gældende, og hvilke arbejder der har været udført i perioden.

Formidlingsaftalen var i kraft i ca. 3½ måned. Efter forklaringen afgivet af [mægler] om det udførte arbejde i perioden og de i øvrigt fremlagte oplysninger herom, herunder oplysninger om antallet af åbent-hus-fremvisninger m.v. og oversigten over indhentede lovpligtige oplysninger til brug for opstart af salget, finder retten det efter en samlet vurdering godtgjort, at det af [mægler] krævede vederlag er rimeligt.

Der er findes ikke at være godtgjort noget grundlag for at antage, at [mægler] har udvist pligtforsømmelse eller i øvrigt på nogen måde har misligholdt formidlingsaftalen. Der findes således ikke at være godtgjort noget grundlag for at lade vederlaget nedsætte eller bortfalde. Det af sagsøgte i øvrigt anførte, herunder om at ejendommen blev solgt kort efter til 5,9 mio. kr., findes ikke at kunne føre til noget andet resultat.”

Byretten var således enig med nævnet i, at mægleren havde krav på 45.000 kr. og betaling for afholdt udlæg til ejendomsdatarapport.

6.2 Domme mellem mægleren og nævnet

Der har ikke i 2023 verseret sager, hvor mægleren eller forbrugeren har anlagt sag mod nævnet.