

J.nr. 2023-0110 LI/ul

København, den 24. april 2024

## KENDELSE

*Klager*

mod

Thomas Kristensen og  
Ejendomsmægler MDE  
Anne Crone  
Amagerbrogade 245  
2300 København S

Nævnet har modtaget klagen den 18. oktober 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har krav på betaling af honorar for berigtigelse af handlen.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Klager ønskede at sælge sin ideelle anpart af en ejendom.

Den 21. juli 2023 skrev klager til den ene af de indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0110 LI/ul

Undskyld at jeg forstyrrer din ferie. Her kommer rapporterne, som jeg lige vil knytte nogle bemærkninger til.

Mht. taget har vi en aftale med [murerfirma], som til september vil lave skaderne på rygning og skorsten, samt skifte nogle teglsten. Jeg betaler selv for dette, sammen med [ejer af den anden ideelle andel af ejendommen].

Der blev lavet fuger på store dele af huset i juni 21, faktura foreligger. Udgiften var ca 7500 for mig, og de nævnte områder skal der nok kigges på om et par år.

Der står IKKE vand i brusenichen, afløbet fungerer fint. Som køber kan man overveje at efterfuge det lille område ved væg.

Vinduerne i min andel er tætte. [den anden ejer] har nogle ældre ruder omkring kælderen, og når der henvises til pudsaffald, er det på hendes kældertrappe.

Vi indhenter tilbud på udskiftning af rør ved fyr.

Ei:

Jeg vil give et nedslag på 10.000 så køber kan få skiftet hele molevitten til LED. Jeg har tilbud på opgaven på 7000, og så kan man lægge et par elektrikertimer oveni til resten.

Tak for tilbuddet på 55.000 kr. Jeg vil gerne høre jeres bud på interessen for min bolig, baseret på jeres erfaringer fra [anden ejendom], og hvordan I vil berolige mulige købere mht taget.

Den samme dag svarede indklagede:

Nu har jeg læst rapporterne igennem, og jeg synes som udgangspunkt at tingene ser fint ud tager huset alder i betragtning.

Den eneste "store" udgift som jeg ser det er til taget, men dette er først aktuelt i 2028 altså om 5 år. Jeg vil derfor anbefale at vi siger til køberne at dette selvfølgelig er medregnet i prisen.

Som nævnt pr. telefon har du en dejlig bolig, og standen er lige til at flytte ind i.

Jeg vil derfor anbefale at vi får taget nogle billeder hurtigst muligt, og derefter får startet annonceringen til kr. 4.495.000.

Såfremt du ønsker det kan jeg uploade aftalen til digital underskrift?

Slutteligt vil jeg høre om det kan lade sig gøre at vi kommer forbi på mandag kl. 10:00 og ser boligen, så resten af kontoret også er sat ind i sagen?

J.nr. 2023-0110 LI/ul

Klager svarede samme dag:

Deal. Kan du eller en kollega tage kontrakten med mandag, så en af jer kan gå den igennem med mig? Jeg er ret analog. Eller måske skal I videre på rundtur?

Den 22. juli 2023 skrev indklagede:

Yes - vi går den igennem sammen på mandag.

God weekend 😊

Den 24. juli 2023 indgik klager en formidlingsaftale om salg af den ideelle anpart med de indklagede. Aftalen var gældende i 3 måneder, og udbudsprisen var aftalt til 4,495 mio. kr. Det fremgik af formidlingsaftalen bl.a.:

## 6. Vederlag og betaling

### 6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
- Beregne salgsbudget/provenu.		
- Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
- Udarbejde udkast til købsaftale.		
- Fremvisning og åbne huse		
- Køberkartotek og andet opsøgende salgsarbejde		
- Førsalg (indhentelse af dokumenter, indtastning i bolgsystem m.v.)		
- Eftersalg		
- Salær i alt	32.000,00	40.000,00
- Rabat iflg. aftale	-7.560,20	-9.450,25
I alt salær	24.439,80	30.549,75

J.nr. 2023-0110 LI/ul

<b>Markedsføring</b>		
- [...] grundpakke - boligsiden, boliga og [...].dk	16.600,00	20.750,00
- [...] markedsføringskampagne Clevr 14 dages basis	8.000,00	10.000,00
- Rabat: [...] markedsføringskampagne Clevr 14 dages basis	-8.000,00	-10.000,00
<b>I alt markedsføring</b>	<b>16.600,00</b>	<b>20.750,00</b>
<b>Udlæg til tredjemand</b>		
- Ejendomsdatarapport	70,00	70,00
- E-dokumentation, herunder indhentelse af restgældsoplysninger og E-bolighandel	509,00	636,25
- Mit-id signering, anslået Note: 1	339,20	424,00
- Gebyr for besvarelse af grundejerforeningskema Note: 2	300,00	375,00
- Foto, plantegning og tekst Note: 3	1.756,00	2.195,00
<b>I alt udlæg til tredjemand</b>	<b>2.974,20</b>	<b>3.700,25</b>
<b>Vederlag i alt</b>	<b>44.014,00</b>	<b>55.000,00</b>

Det fremgik af salgsbudget dateret samme dag bl.a.:

<b>2.2 Diverse omkostninger</b>	<b>Ekskl. moms</b>	<b>Inkl. moms</b>
Omk. til sælgers pengeinstitut. ang opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån *	kr. 2.880,00	kr. 3.600,00
Sælgerberigtigelse - herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm *	kr. 7.840,00	kr. 9.800,00
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.980,00	kr. 7.980,00
Tilstandsrapport og elinstallationsrapport, anslået *	kr. 6.876,00	kr. 8.595,00
Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark (Hovedstol) *	kr. 2.125.000,00	kr. 2.125.000,00
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>kr. 2.150.576,00</b>	<b>kr. 2.154.975,00</b>
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2		

\*Beløbet er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

[...]

#### **Anslåede beløb**

\* markeret beløb i afsnit 2.2, 3.3 er anslået, da det rigtige beløb ikke er oplyst på tidspunktet for udarbejdelse af salgsbudgettet, eller der er tale om variable beløb vedrørende ejendomsmæglerens vederlag mv.

Ved købsaftale underskrevet af klager og køberne den 18. august 2023 solgte klager sin ideelle anpart for 4,45 mio. kr. til overtagelse den 31. december 2023. Det

J.nr. 2023-0110 LI/ul

fremgik af købsaftalens punkt om individuelle vilkår bl.a.:

**Berigtigelse:**

[De indklagede] berigtiger ejendomshandlen for sælger, herunder udarbejder skøde og refusionsopgørelse, hvorfor dette ikke er genstand for yderligere forhandling. Køber accepterer dette med sin underskrift på nærværende købsaftale. Køber betaler for stempel og tinglysningsafgift.

Det er et ufravigeligt krav fra sælgers side, at køber anvender bestillingshavende advokat eller ejendomsmægler MDE til rådgivning.

Klager modtog salgsprovenuberegning af 18. august 2023 beregnet ud fra handelsprisen på 4,45 mio. kr. De indklagede havde heri under "Diverse omkostninger" oplyst udgift til "Sælgerberigtigelse – herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm" til 9.800 kr.

Den 21. august 2023 skrev klager til de indklagede bl.a.:

Hej, jeg kan ikke komme ind og læse fra min telefon, så kan først se besked fra jer senere. Der ligger et dokument til underskrift med en regning på 10000. Hvad er det? Jeg vil gerne bede om en kopi af købsaftalen. Ved godt at de har fortrydelsesret til mandag.

De indklagede svarede samme dag:

Det er berigtigelses aftalen. For udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse mv. Beløbet er også medtaget under pkt. 2.2 (kr. 9.800). Købsaftalen er sendt til dig igennem App. Hvis du ønsker det kan jeg også sende pr. mail.

Samme dag skrev klager til de indklagede

"Hej [indklagede] - tak for købsaftale. Det bliver nogle lange dage frem til fortrydelsesretten udløber, og jeg glæder mig til at handlen er endelig. Jeg går ud fra, at den regning vi sms'ede om er en del af den pris vi

J.nr. 2023-0110 LI/ul

forhandlede og ikke kommer oveni?”

Den 25. august 2023 indgik klager og de indklagede en berigtigelsesaftale om de indklagedes berigtigelse af handlen på klagers vegne. Aftalen blev indgået digitalt. Det fremgik af aftalen bl.a.:

## 2. Vederlag

Det er mellem parterne aftalt, at ejendomsmæglervirksomhedens vederlag udgør flg.:

Vederlag inkl. moms, jf. afsnit 3 for arbejdets nærmere omfang	kr.	9.800,00
Udlæg til tredjemand inkl. evt. moms (anslået)	kr.	_____
I alt	kr.	<u>9.800,00</u>

Det samlede beløb skal betales til ejendomsmæglervirksomheden senest ved endelig handel. Faktura eftersendes.

Ved kundens opsigelse af aftalen betales kr. 5.000,00 inkl. moms, jf. afsnit 4.  
Ved mæglerens opsigelse af aftalen betales kr. 0,00 inkl. moms, jf. afsnit 4.  
Beløbet forfalder ved opsigelse.

[...]

## 3. Ejendomsmæglervirksomhedens opgaver

Ejendomsmæglervirksomheden vil udføre flg. opgaver i forbindelse med berigtigelsen, såfremt det er relevant i den konkrete handel. Opgaverne vil blive udført, når handlen er endelig og i overensstemmelse med de i købsaftalen eller tillæg hertil aftalte frister:

<b>Opgaver:</b>	<b>Inkl. moms</b>
Sælgerberigtigelse - herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm	kr. 9.800,00
I alt	kr. <u>9.800,00</u>

Ejendomsmæglervirksomheden er dog ikke forpligtet til at foretage tinglysningsmæssige ekspeditioner, før tinglysningsafgiften er indbetalt.

Opdraget omfatter med andre ord alene de ekspeditions-mæssige opgaver forbundet med handlens berigtigelse. Opdraget omfatter dermed IKKE rådgivning/bistand vedr. handlens indgåelse, efterfølgende konstatering af mangler eller fejlagtige oplysninger vedr. ejendommen el.lign. Såfremt kunden har behov for juridisk rådgivning i så henseende henvises til at søge særskilt rådgivning herom.

## 4. Varighed og opsigelse

Aftalen løber, indtil alle aftalte opgaver er udført af ejendomsmæglervirksomheden.

Kunden kan opsiges aftalen før dette tidspunkt uden varsel. I så tilfælde betales kr. 5.000,00 inkl. moms til ejendomsmægleren, jf. afsnit 2. Ejendomsmæglervirksomheden kan udelukkende opsiges aftalen, såfremt dette sker på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at kunden ikke hindres i rettidigt og uden skadevirkning at søge anden juridisk bistand. I så tilfælde betales kr. 0,00 inkl. moms til ejendomsmægleren, jf. afsnit 2.

Den 29. august 2023 sendte de indklagede faktura til klager: Det fremgik heraf bl.a.:

J.nr. 2023-0110 LI/ul

**Betaling til ejendomsmægler i alt**

	<b>Ekskl. moms</b>	<b>Moms</b>	<b>Inkl. moms</b>
<b>Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1 (se bilag)</b>	kr. 32.279,80	kr. 8.069,95	kr. 40.349,75
<b>Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2 (se bilag)</b>	kr. 16.600,00	kr. 4.150,00	kr. 20.750,00
<b>Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3 (se bilag)</b>	kr. 4.074,36	kr. 1.001,09	kr. 5.075,45
<b>I alt</b>	<b>kr. 52.954,16</b>	<b>kr. 13.221,04</b>	<b>kr. 66.175,20</b>

[...]

**Bilag - Specifikation**

	<b>Ekskl. moms</b>	<b>Moms</b>	<b>Inkl. moms</b>
<b>Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1</b>			
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.	kr.	kr.
Beregne salgsbudget/provenu.	kr.	kr.	kr.
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.	kr.	kr.
Udarbejde udkast til købsaftale.	kr.	kr.	kr.
Fremvisning og åbne huse	kr.	kr.	kr.
Køberkartotek og andet opsøgende salgsarbejde	kr.	kr.	kr.
Førsalg (indhentelse af dokumenter, indtastning i boligsystem m.v.)	kr.	kr.	kr.
Eftersalg	kr.	kr.	kr.
Salær i alt	kr. 32.000,00	kr. 8.000,00	kr. 40.000,00
Rabat iflg. aftale	kr. -7.560,20	kr. -1.890,05	kr. -9.450,25
Sælgerberigtigelse - herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm.	kr. 7.840,00	kr. 1.960,00	kr. 9.800,00
<b>Ejendomsmæglerens vederlag i alt</b>	<b>kr. 32.279,80</b>	<b>kr. 8.069,95</b>	<b>kr. 40.349,75</b>

Samme dag sendte de indklagede endnu en salgsprovenuberegning til klager. Udgiften til berigtigelse fremgik som i den tidligere salgsprovenuberegning under "Diverse omkostninger".

Den 6. september 2023 skrev klager til den ene af de indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0110 LI/ul

Lad mig starte med at sige, at jeg ikke har mødt andet end venlighed fra de medarbejdere, der har vist min bolig frem. Jeg er glad for, at der hurtigt kom nogle købere, og jeg næsten opnåede den pris, jeg selv satte.

Men forløbet har været unødigt stressende og forvirrende, og jeg vil gerne fortælle, hvad min oplevelse af jeres funktion som rådgivere og "sælgers mand" har været.

Her er nogle konkrete punkter, jeg har hæftet mig ved.

- Da købsaftalen skulle afsted, fik jeg at vide, at det blev samme dag. Kl. 20 om aftenen skriver jeg sms til dig, og ender med at ringe til dig. Du fortæller, at der er personalemangel og det først bliver kommende dag. Det er helt ok, men igen er det en besked, som gør mig utryg som kunde. For hvordan kommer det til at præge handlen?
- D. 21 august beder jeg dig via mail på kundesiden bekræfte, at den nye regning fra jer på knap 10.000, er en del af aftalen på 55.000 kr. Du sad overfor mig, da vi skulle forhandle, og spurgte lige ud "hvad skal der til?" Jeg svarede, at jeg ville bede om en rabat, og den gav du mig. Det var mit klare indtryk, at vi havde en klokkeklar aftale om beløbet. Du svarer aldrig på min mail, men i en senere telefonsamtale fortalte du at; "det kommer altid oveni" og at du mente at huske, at du havde "nævnt det på vores første møde". Det var længe inden jeg valgte jer som mæglere. Jeg følte mig bondefanget, og det gør jeg stadig. Den endelige regning er på 66.175,20 kr.

[...]

Der er sikkert meget af overstående, som er ligegyldige mellemregninger for jer, som har indsigt i processer og almindelige udfordringer i bolighandler. I er venlige mennesker, men jeg har ikke følt mig hverken tryk eller vejledt. Jeg er sikker på, at I ved hvor højt boligsalg og -køb rangerer på stresslisten for jeres kunder, og det tager I efter min mening slet ikke hånd om.

Ifølge jeres egne regler skal en ejendomsmægler "opføre sig etisk korrekt" og "udøve sit erhverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til kundens tarv kræver".

Jeg vil gerne udbede svar på med din/jeres egen vurdering af forløbet.

Den 9. oktober 2023 skrev klager på ny til den ene af de indklagede bl.a.:

Nu er der gået over en måned, siden du modtog min mail. Stadig intet svar.

Den 10. oktober 2023 svarede indklagede:

J.nr. 2023-0110 LI/ul

Beklager det sene svar.

Vil du have mulighed for at mødes i morgen eftermiddag så vi kan gennemgå sagen sammen? 😊

Samme dag skrev klager:

Da jeg ikke ved om det kan løses ved en samtale, vil jeg bede om et skriftligt svar til dokumentation - gerne i morgen. Det behøver ikke være punktvist eller omfattende, men jeg skal vide hvordan I stiller jer til spørgsmålet om en bindende mundtlig aftale på pris, og om I har levet op til ejendomsmæglerens egne regler; "opføre sig etisk korrekt" og "udøve sit erhverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til kundens tarv kræver".

Den 11. oktober 2023 skrev indklagede til klager bl.a.:

Tak for din mail og for at dele din oplevelse af sagsforløbet med mig. Vi vil altid gerne høre om vores kunders oplevelse. Som vi har drøftet, foreslog jeg at vi mødtes for at tale forløbet igennem, hvilket du ikke har ønsket. Når vi sætter os ned sammen og får talt tingene igennem giver det ofte det bedste resultat og en bedre forståelse for hinanden.

Aller først vil jeg gerne starte med at beklage, at du har haft en dårlige oplevelse. Vi tilstræber altid, at vores kunder få en god salgsproces og vil strække os meget langt for, at et salg lykkes på bedst mulig vis til vores kunders tilfredshed.

Da handlen skal lukkes, arbejder vi på højtryk, og som du selv nævner, taler vi sammen sent om aftenen for at få enderne til at mødes. Vi har gjort os umage med at være tilgængelige i hele processen. Det ender med, at vi sælger din bolig på 24 dage, med et afslag på kr. 45.000. Til sammenligning er det gennemsnitlige afslag i [postnummer og by] -9%lige pt.

I forhold til aftalegrundlaget, er det korrekt at der er blevet aftalt en pris på kr. 55.000 inkl. moms. (for god ordens skyld har jeg vedhæftet formidlingsaftalen). Udgiften til berigtigelsen på kr. 9.800 er nævnt salgsbudgettet pkt. 2.2 (diverse omkostninger). Disse beløb blev gennemgået ved formidlingsaftalens indgåelse da vi mødtes.

Jeg er oprigtig talt meget ked af din oplevelse af dit salg og ønsker du som forbruger at klage over en ejendomsmægler, kan dette ske til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C, tlf. 70 25 36 66 <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/>

eller til:

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Nævnens Hus, Toldeboden 2, 8800 Viborg, tlf. nr. 72405600.

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

Jeg vil stadig gerne tilbyde at mødes med dig for at tale handlingsforløbet igennem.

Jeg ønsker dig en rigtig god dag.

**Klager har bl.a. anført:**

De indklagede har ikke krav på vederlag for berigtigelse som krævet.

J.nr. 2023-0110 LI/ul

I uge 29 2023 besøgte de indklagede klager for at lave en aftale med klager om salg af klagers ejendom. Da der var andre interesserede mæglere, spurgte de indklagede klager om, hvad der skulle til, for at klager ville vælge de indklagede. Klager bad i forbindelse hermed om en rabat, og der blev herefter indgået aftale om en samlet pris på 55.000 kr. til de indklagede.

Klager modtog en opkrævning på 9.800 kr. for de indklagedes berigtigelse. Klager bad herefter de indklagede om at bekræfte, at beløbet var indeholdt i de 55.000 kr., som aftalen omfattede. De indklagede svarede ikke på spørgsmålet, og derfor kontaktede klager de indklagede telefonisk. I den forbindelse oplyste de indklagede, at sælgerberigtigelse altid kommer oven i, hvilket de indklagede mente at have oplyst på et tidligere møde. Klager gav herefter udtryk for, at hun følte sig snydt.

I salgsprovenuet kunne klager se, at beløbet optrådte under punkt 2.2., hvor der også er anført udgifter til tilstands- og elrapport, selvom klager selv havde fået dem udført og betalt, inden klager indgik en aftale med de indklagede. Klager havde allerede tidligere i forløbet spurgt de indklagede om, hvorfor disse udgifter var medregnet i provenuet, når klager allerede havde afholdt dem. De indklagede oplyste, at posterne skulle stå der alligevel. Derfor troede klager ikke, at de oplyste udgifter var noget, som kom oven i regningen.

Klager har lavet et detaljeret budget, og såfremt klager i forbindelse med indgåelse af aftalen om betaling af 55.000 kr. havde fået oplyst, at der ville komme et tillæg på 9.800 kr., havde klager helt sikkert reageret. Det er klagers opfattelse, at de indklagede ikke på noget tidspunkt har oplyst klager herom.

Klager har skrevet under på alt og har læst det efter bedste evne. Når man ikke har forstand på bolighandel, er dokumenter svære at gennemskue, når de ikke ledsages af en mundtlig gennemgang. Det har været et meget forvirrende forløb med 4 til 5 forskellige sagsbehandlere hos de indklagede, og klager oplever bestemt ikke at være blevet vejledt grundigt.

Klager har derfor ikke som kunde oplevet, at klager har indgået en aftale om berigtigelse. Klager har til gengæld fået en regning herfor.

Hvis beløbet for berigtigelse "altid kommer oven i" som anført af de indklagede, så skulle de indklagede have oplyst det, da aftalen om 55.000 kr. samlet blev indgået.

Indklagede har da heller ikke i sit svar afvist, at de indklagede havde en aftale med klager om en samlet pris på 55.000 kr.

J.nr. 2023-0110 LI/ul

### **De indklagede har bl.a. anført:**

De indklagede har krav på vederlag for berigtigelse som krævet.

Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings anbefaling, at det er sælgers mægler, der berigtiger handlen for sælger.

De indklagede har som anbefalet indsat beløbet til berigtigelsen af handlen under punkt 2.2 i salgsbudgettet, som klager har fået udleveret i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen, da aftalen om berigtigelse ikke blev indgået i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen.

Aftalen om berigtigelse blev først indgået efter købsaftalens indgåelse.

Beløbet til berigtigelsen fremgår af salgsprovenuets afsnit 2.2, og beløbet er således fratrukket i opgørelsen af klagers provenu.

Klagen afvises således, idet de indklagede har ret til det vederlag, som er aftalt med sælger, og i dette tilfælde har klager tiltrådt berigtigelsesaftalen, og provenuet viser, at udgiften er fratrukket rådighedsbeløbet.

### **Nævnet udtaler:**

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.  
Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.”

I formidlingsaftalen er det ikke aftalt, at de indklagede skal berigtige handlen for klager. Der indgår således ikke beløb til dækning af de indklagedes berigtigelse af handlen i det samlede aftalte vederlag på 55.000 kr.

Nævnet finder, at det hører til de indklagedes pligter at rådgive klager om, at klager eller køberne kan stå for og betale for berigtigelse af handlen. Hvis klager ønsker at stå for berigtigelsen og ønsker, at de indklagede skal berigtige på klagers vegne, skal de indklagede sørge for, at aftale om berigtigelse indgås eller bekræftes skriftligt over for klager. Af aftalen skal det fremgå, hvilke opgaver de indklagede udfører, og

J.nr. 2023-0110 LI/ul

hvad berigtigelseshonoraret udgør.

I købsaftalen var det i de individuelle vilkår anført, at de indklagede skulle berigtige handlen på vegne klager. Købsaftalen er imidlertid en aftale mellem køber og klager og kan dermed ikke anses for at være en aftale mellem klager og de indklagede om betaling for berigtigelse. Af salgsprovenuberegningen fremgår udgiften til berigtigelse under posten "diverse omkostninger". Heller ikke dette dokument kan imidlertid anses for at være en aftale mellem parterne om berigtigelse. Nævnet finder det derfor kritisabelt, at de indklagede krævede betaling af berigtigelseshonorar af klager, før der var indgået en aftale med klager herom.

Efter handlens indgåelse indgik klager og de indklagede imidlertid en skriftlig berigtigelsesaftale om, at klager skulle betale 9.800 kr. til de indklagede for berigtigelse af handlen på klagers vegne, herunder udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse samt frigivelse af købesummen.

Nævnet finder, at klager på denne baggrund ikke berettiget kunne gå ud fra, at der ikke var indgået en aftale om de indklagedes berigtigelse af handlen, eller at det særskilt aftalte beløb på 9.800 kr., som ikke indgik i det aftalte formidlingsopdrag i formidlingsaftalen, alligevel var en del af de aftalte 55.000 kr., som dækkede de andre arbejdsopgaver, som de indklagede skulle udføre for klager.

Nævnet kan herefter godkende de indklagedes krav på 9.800 kr. for berigtigelse af handlen.

### **Konklusion:**

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand