

**ÅRSRAPPORT 2015****KLAGENÆVNET FOR EJENDOMSFORMIDLING**

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Indledning</b>	<b>side 2</b>
<b>2. Generelt om nævnet og sekretariatet</b>	<b>side 2</b>
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
<b>3. Statistiske oplysninger</b>	<b>side 3</b>
3.1 Klagesager	side 3
3.2 Nævnsmøder	side 3
3.3 Afviste klager	side 3
3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid	side 4
3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold	side 4
3.6 Efterlevelsprocent	side 4
3.7 Sager, der er indstillet, inden der er nået et resultat	side 4
<b>4. Deltagelse i netværk</b>	<b>side 4</b>
<b>5. Ny lovgivning</b>	<b>side 4</b>
5.1 Lov om formidling af fast ejendom m.v.	side 4
<b>6. Sagstyper og afgørelser</b>	<b>side 5</b>
<b>7. Domme</b>	<b>side 8</b>

## **1. Indledning**

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 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 Ejendomsmæglerforening.

Nævnets er godkendt i medfør af § 6 i lov nr. 524 af 29. april 2014 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven). Erhvervs- og Vækstministerens 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 mellemmand, 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 medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet Tænk og Grundejernes Landsorganisation på den ene side og Dansk Ejendomsmæglerforening på den anden side.

Nævnets formand er landsdommer Lone Kerrn-Jespersen.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2015:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Lea Markersen
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Thomas Ankersen og Charlotte Høier

## **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 2015 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 retlige og faktiske grundlag for afgørelsen.

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

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

## **3. Statistiske oplysninger**

### **3.1 Klagesager**

Nævnet har modtaget 223 klagesager i 2015, hvilket er 12 flere sager end i 2014.

### **3.2 Nævnsmøder**

Der er afholdt 7 nævnsmøder i 2015, og der er afsagt 115 kendelser.

59 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2015, mens 56 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 3 klagesager i 2015. Der henvises til

dagældende vedtægter § 14, stk. 2, hvoraf fremgår:

*"Nævnet kan afvise klager, som på grund af deres vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til behandling i nævnet. Nævnet kan endvidere afvise at behandle klager, som anses for åbenbart grundløse."*

To af klagesagerne blev afvist som følge af, at det var nødvendigt med afholdelse af syn og skøn for at kunne afgøre sagerne. Begrundelsen for afvisningen var dermed "af andre særlige grunde uegnet til behandling i nævnet".

Den tredje sag 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 2015 var 7,5 måneder.

### **3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold**

I 2015 afsagde nævnet 54 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 47.

### **3.6 Efterlevelsprocent**

Nævnet har kendskab til, at 2 af de 54 kendelser ikke er blevet efterlevet af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 98.

### **3.7 Sager, der er indstillet, inden der er nået et resultat**

97 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2015. 79 af disse sager er modtaget i 2015. 18 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 97 sager er henlagt på grund af, at sagen er blevet forliget mellem parterne, eller fordi klagerne har opgivet deres klage. Herudover er der enkelte sager, der afvises, fordi klagers krav er forældet, eller fordi klagen ikke er indgivet af en forbruger, eller der ikke er klaget over en ejendomsmægler. Sådanne sager ligger uden for nævnets kompetence.

## **4. Deltagelse i netværk**

Nævnet deltager ikke i nogen netværk.

## **5. Ny lovgivning**

### **5.1. Lov om formidling af fast ejendom m.v.**

Pr. 1. januar 2015 trådte lov om formidling af fast ejendom m.v. i kraft. Loven afløste den hidtil gældende lov om omsætning af fast ejendom.

I den nye lov er det bestemt, at sager, der inden lovens ikrafttræden er indbragt for bl.a.

Klagenævnet for Ejendomsformidling, skal afgøres efter de hidtil gældende regler. Dette betød, at nævnet afgjorde sager indgivet efter 1. januar 2015 efter de nye regler, uanset at det, der blev klaget over, var sket før 1. januar 2015.

Den nye lov har betydet en ændring af klagesagernes udfald i løbet af 2015, primært som følge af, at de hidtidige regler om, at det var vederlagsfortabende, hvis der ikke var en gyldig skriftlig formidlingsaftale, der specificerede hver enkelt vederlagsydelse, ikke blev videreført i den nye lov.

De klagesager, som tidligere endte med, at mægleren blev frakendt sit vederlag på grund af, at lovens formelle krav til formidlingsaftalen ikke var overholdt, er derfor stort set forsvundet og afløst af afgørelser, hvor der konkret tages stilling til, størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag.

## 6. Sagstyper og afgørelser

Typen af tvister har været meget forskelligartet, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2015. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2015, 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.

Der er 5 sagstyper, der går igen år efter år. Disse er:

1. Købere, der klager over, at ejendomsmæglerens oplysninger om boligarealet, som stammer fra BBR-ejermeddelelsen, ikke stemmer med de faktiske fysiske forhold på ejendommen. Køber kræver erstatning af mægleren, under henvisning til, at køber har betalt for meget for ejendommen henset til det mindre boligareal.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2015:

J.nr. 2015-0078: Køber af en ejendom ønskede at ombygge denne og fandt i den forbindelse ud af hos kommunen, at den oprindelige garage ulovligt var inddraget i ejendommen og indrettet til beboelse. Lovliggørelse var ikke mulig uden en meget omfattende ombygning, herunder ændring af tagkonstruktionen, således at lovlig loftshøjde kunne opnås. Nævnet fandt, at ejendomsmægleren ved at sammenholde BBR-ejermeddelelsen, bygningstegningerne og de faktisk fysiske forhold på ejendommen burde have indset, at garagen næppe kunne være lovligt indrettet til beboelse. Nævnet fandt det derfor kritisabelt, at mægleren ikke havde foretaget nærmere undersøgelse heraf. Nævnet kunne ikke afgøre, om køber havde betalt for meget for ejendommen henset til den ulovlige indretning og det mindre boligareal.

J.nr. 2015-0021: Ejendomsmægleren havde i annoncering og salgsoptilling oplyst, at boligarealet i en ejendom var 200 m<sup>2</sup>, selvom det af BBR-ejermeddelelsen fremgik, at der i ejendommen var et samlet boligareal på 122 m<sup>2</sup>, heraf 7 m<sup>2</sup> lovlig beboelse i kælder, hvilket nævnet fandt alvorligt kritisabelt. I købsaftalen var det imidlertid anført: "Køber er bekendt med, at ejendommens kælderareal, uanset stand og sælgers nuværende anvendelse, ikke er boligareal, bortset fra de 7 m<sup>2</sup> der er nævnt på BBR Meddelelsen. Forholdet er sælger uvedkommende." Da det således fremgik af købsaftalen, at kælderarealet ikke var boligareal,

fandt nævnet ikke, at køber kunne være i god tro om, at kælderarealet var godkendt eller kunne godkendes til beboelse, og nævnet kunne allerede af den grund ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

2. Købere, der klager over, at de ikke er blevet oplyst om lokalplaner, regionsplaner mv., hvori der er nævnt forhold, som har betydning for ejendommen. Køber kræver erstatning for tab i den forbindelse.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2015:

J.nr. 2015-0024: Mægleren havde, som mægleren har pligt til, via det kommunale oplysningsskema indhentet oplysning om gældende lokalplaner for den matrikel, som ejerlejligheden var beliggende på. Der var heri ikke oplysning om en lokalplan, der betød, at der på nabomatriklen kunne bebygges i 5 etager i stedet for de eksisterende 2 etager, idet denne lokalplan alene gjaldt nabomatriklen. Nævnet lagde til grund, at hverken sælger eller ejerforeningen havde oplyst mægleren om lokalplanen på nabomatriklen, og nævnet fandt derfor ikke grundlag for at fastslå, at mægleren på handelstidspunktet var eller burde være bekendt med den omhandlede plan. Nævnet kunne allerede af denne grund ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

J.nr. 2014-0122: Køber af en ejendom krævede erstatning fra ejendomsmægleren, idet en brønd på ejendommen skulle sløjfes med udgifter til følge. Ejendomsmægleren havde, som denne havde pligt til, indhentet kommunalt oplysningsskema i forbindelse med handlen. Kommunen havde heri oplyst, at ejendommens vandforsyning i henhold til BBR var privat alm. vandværk, og henvist til kommune- og spildevandsplan. Der var ikke i det kommunale oplysningsskema givet oplysninger om henstilling eller påbud om sløjfning af brønden på ejendommen. Nævnet fandt ikke, at kommunens besvarelse af skemaet burde have givet mægleren anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at mægleren vidste eller burde vide, at der var en brønd, der skulle sløjfes på ejendommen, hvorfor nævnet ikke kunne pålægge mægleren at erstatte købers udgift hertil.

3. Sælgere, der klager over mæglerens krav på vederlag enten ved opsigelse, salg eller udløb uden salg. Sælger kræver reduktion eller fortabelse af mæglerens vederlag

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2015:

J.nr. 2015-0064: Der var i formidlingsaftalen indgået aftale om "betaling efter regning". Det var bl.a. anført:

*" EFTER REGNING: (Betaling af vederlag og udlæg)*

*Der er indgået aftale om betaling efter regning, hvilket betyder, at ved formidlingsaftalens ophør er ejendomsmægleren berettiget til at opkræve vederlag for erlagte ydelser og udlæg til tredjemand, jf. afsnit 10, i det omfang ydelserne er udført, uanset om aftalens ophør skyldes udløb, opsigelse eller salg af ejendommen, jf. dog nedenstående.*

*Vederlaget forfalder ved aftalens ophør, hvor der betales for dokumentationsomkostninger, foto, værdisættelse af ejendommen, udarbejdelse af salgsopstilling, udarbejdelse af finansieringsforslag, udstillingsmateriale, billedredigering og internetannoncering, dog maks. kr. 6.000,- + moms, i alt kr.*

7.500,- incl. moms.”

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at mægleren mundtligt havde oplyst, at der alligevel var aftalt "solgt eller gratis". Nævnet fandt det heller ikke godtgjort, at mægleren ikke havde udført et tilstrækkeligt salgsarbejde. Der var derfor ikke grundlag for at fastslå, at det kunne bebrejdes mægleren, at ejerlejligheden ikke blev solgt i aftaleperioden. Mægleren havde herefter krav på betaling af 7.500 kr.

J.nr. 2015-0009: Nævnet fandt det kritisabelt, at mægleren ikke havde overholdt sin pligt til at indgå en skriftlig formidlingsaftale på tidspunktet for salgsarbejdets påbegyndelse. Sælger havde imidlertid i forbindelse med købsaftalens indgåelse underskrevet en formidlingsaftale, hvoraf mæglerens vederlag fremgik. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at fortabe retten til at oppebære vederlag. Nævnet fandt imidlertid, at mægleren som følge af sin pligtforsømmelse vedrørende den manglende skriftlige formidlingsaftale skulle tåle en salærreduktion.

#### 4. Sælgere, der klager over, at mæglerens provenuberegning er forkert og kræver godtgørelse af mægleren.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2015:

J.nr. 2014-0195: Mægleren havde udarbejdet aktuelt salgsbudget på handelsvilkårene og oplyst, at dette var blevet forelagt sælger før handlens indgåelse, og sælger havde i købsaftalen skrevet under på at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene. På den baggrund lagde nævnet til grund, at sælger før sin underskrivelse af købsaftalen havde fået udleveret opdateret beregning af sit provenu ved handlen, herunder opdateret beregning af omkostninger ved indfrielse af indestående realkreditlån. Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til sælger. Nævnet fandt det alvorligt kritisabelt, at mægleren ikke på et tidligere tidspunkt havde udarbejdet opdateret beregning af provenu til sælger, og fandt, at mægleren som følge heraf skulle tåle en salærreduktion.

J.nr. 2014-0152: Da sælger satte sin lejlighed til salg, havde mægleren udarbejdet et forkert salgsbudget til sælger. Nævnet kunne ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til klager, da klager forud for sin underskrift på købsaftalen var gjort bekendt med fejlen og havde modtaget en korrigeret salgsprovenuberegning. Nævnet udtalte imidlertid kritik af, at mægleren ikke udarbejdede et retvisende budget til sælger, før købsaftale blev udarbejdet, og fandt, at mægleren derfor skulle tåle en salærreduktion.

J.nr. 2014-0049: Mægleren havde udarbejdet salgsprovenuberegning til sælger, men havde ikke medregnet udgift til differencerenter på det lån, som sælger skulle indfri i forbindelse med et salg. Mægleren havde endvidere ikke medregnet udgift til indfrielsesgebyr, kurtage og omkostninger til sælgers pengeinstitut vedrørende opsigelse/indfrielse af indestående lån. Da det henhører til mæglerens pligter i forbindelse med udarbejdelse af salgsprovenu at medregne disse udgifter, og da sælger fandtes at være i god tro om provenuets rigtighed, fandt nævnet, at mægleren skulle betale godtgørelse til sælger med 16.158 kr. svarende til de manglende beløb.

J.nr. 2014-0141: Nævnet fandt det kritisabelt, at mægleren ikke straks efter at have modtaget kontrolkode til realkreditinstituttet indhentede oplysninger om indfrielse af sælgers indestående lån og udarbejdede et nyt salgsbudget til sælger. Da sælger før underskrivelsen af købsaftalen havde fået udleveret salgsprovenuberegning, hvoraf indfrielsesomkostninger fremgik, havde sælger ikke krav på godtgørelse, men nævnet udtalte alvorlig kritik af mæglerens arbejde og

pålagde mægleren en salærreduktion. Mægleren havde ikke på tilstrækkelig vis specificeret udgift til avisannoncering og internet, hvorfor nævnet ikke kunne godkende mæglerens krav på betaling af disse beløb. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at det kunne bebrejdes mægleren, at sælgers ejerlejlighed blev solgt til en pris, der lå under udbudsprisen. (j.nr. 2014-0141)

5. Købere, der klager over, at ejerudgifterne er forkert angivet i salgsoptillingen, og derfor kræver godtgørelse af ejendomsmægleren.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2015:

J.nr. 2015-0034: På handelstidspunktet var et nyopført rækkehus ikke selvstændigt vurderet. Mægleren havde i salgsoptillingen oplyst, at den årlige ejendomsskat udgjorde 6.400 kr. Det var alvorligt kritisabelt, at mægleren ikke i salgsoptillingen havde oplyst, at der var tale om et skønnet beløb og om årsagen hertil. Ejendomsskatten viste sig at være 28.155,40 kr. Nævnet fandt ikke, at mægleren havde foretaget et rimeligt skøn, og udtalte derfor kritik af mægleren. Mægleren havde i købsaftalen indsat følgende forbehold:

*"Ejendomsskat og ejendomsværdiskat:*

*Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af rækkehuset har vi skrevet til SKAT for oplysning om normtal samt lokalkorrektion for beregning af vejledende grundlag for beregning af ejendomsværdiskat tillige med grundværdi. Da der endnu ikke er modtaget svar fra SKAT er grundlag for ejendomsværdiskat anslået til rækkehusets salgpris ligesom den samlede grundskyld til kommunen er fordelt på de enkelte rækkehuse efter fordelingstal. Eventuelle ændringer eller afvigelser i de kommende ejendomsværdiskatter og ejendomsskatter har påvirkning på rækkehusenes brutto netto ydelser og er uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler."*

Nævnet fandt, at køber på baggrund af dette forbehold måtte forvente, at den angivne ejendomsskat kunne udgøre et højere beløb, men ikke at differencen ville udgøre et så betragteligt beløb. Mægleren blev herefter pålagt at betale godtgørelse til køber.

J.nr. 2015-0014: På handelstidspunktet var ejerlejligheden ikke selvstændigt vurderet, hvorfor mægleren var berettiget til at oplyse og medregne anslåede beløb vedrørende ejendomsskat og ejendomsværdiskat under ejerudgifter. Mægleren havde gjort køber særskilt opmærksom på, at der var tale om anslåede beløb. Mægleren havde anslået den årlige ejendomsværdiskat til 26.000 kr. Det viste sig efterfølgende, at den korrekte ejendomsværdiskat var 29.500 kr. Nævnet fandt, at differencen lå inden for et rimeligt skøn, og fandt derfor ikke grundlag for at pålægge mægleren at betale godtgørelse i den forbindelse. Mægleren havde anslået den årlige ejendomsskat til 8.100 kr. Den reelle ejendomsskat viste sig imidlertid at være 26.460,37 kr. Nævnet fandt ikke, at mægleren havde foretaget et rimeligt skøn, og udtalte derfor kritik af mægleren. Mægleren havde i købsaftalen indsat følgende forbehold:

*"Køber er bekendt med, at ejerlejligheden er under opdeling, og at der som følge heraf ikke foreligger en særskilt offentlig vurdering på denne. I den udarbejdede salgsoptilling, jfr. bilag 5, er ejendomsskatter, den offentlige ejendomsværdi og ejendomsværdiskatten anslået. Køber er gjort bekendt med, at en ændring i beløbene vil få indflydelse på købers brutto/nettoydelse for beregningsåret. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler."*

Nævnet fandt, at køber på grund af forbeholdet i købsaftalen måtte forvente, at den angivne



ejendomsskat kunne udgøre et højere beløb, men ikke at differencen ville udgøre et så betragteligt beløb. Mægleren blev pålagt at betale godtgørelse til køber.

Kendelserne kan læses i deres fulde længde på nævnets hjemmeside [www.ejendomsmaeglernaevnet.dk](http://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk).

## 7. Domme

Nævnet havde den 12. december 2013 afsagt kendelse i en sag, der drejede sig om mæglerens oplysningspligt over for køber:

J.nr. 2013-0103: Mægleren solgte en grund, der var pålagt restriktioner efter naturbeskyttelsesloven. Nævnet fandt, at det måtte anses for nærliggende for mægleren som ejendomsrådgiver i det pågældende område at antage, at ejendommen var omfattet af reglerne om beskyttet natur, og mægleren burde derfor have indhentet oplysning herom hos kommunen og videregivet disse oplysninger til køber. Nævnet fandt således, at de på ejendommen gældende restriktioner efter naturbeskyttelsesloven havde betydning for købers anvendelse af ejendommen, og oplysning herom burde derfor være givet til køber i forbindelse med handlens indgåelse. Nævnet fandt, at mægleren havde udført et kritisabelt mæglerarbejde ved at undlade at give køber oplysning herom, og fandt tillige, at mægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber. Spørgsmålet, om køber henset til restriktionerne havde lidt et tab, skønnedes dog uegnet til nævnsbehandling.

Efter kendelsens afsigelse indbragte køber sagen for byretten med påstand om, at mægleren skulle betale en erstatning på 324.000 kr. til køber.

Den 23. april 2015 blev der afsagt dom i sagen:

### ***”Rettens begrundelse og afgørelse***

*Sagsøgte har med henvisning til resultatet i kendelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling erkendt ansvar for at [køber] ikke blev oplyst om, at en del af ejendommen var omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.*

*Med henvisning til de forklaringer, der er afgivet af [køber] og hendes ægtefælle [...] om deres ønsker med hensyn til anvendelsen af ejendommen og den brug, som de allerede har udøvet, da de blev gjort bekendt med forholdet om naturbeskyttelseslovens § 3, kan det anses for at have været af væsentlig betydning for [købers] overvejelser om køb af ejendommen, om oplysningen havde foreligget i forbindelse med købet.*

*Det fremgår af skønserklæringen, at ejendommens værdi på købstidspunktet ville have været 200.000 kr. mindre, såfremt oplysningerne om naturbeskyttelseslovens § 3 havde foreligget, idet det i øvrigt fremgår, at værdien af ejendommen er størst ved en samlet handel af de to matrikelnumre.*

*Det er herefter rettens vurdering, at sagsøgte [...] er erstatningspligtig vedrørende de tab [køber] har lidt, og som i overensstemmelse med skønsmændens vurdering findes at kunne ansættes til 200.000 kr.”*