

ÅRSRAPPORT 2024**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 7
5.3 Mæglerens vederlag	side 9
5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb	side 10
5.5 Forkert ejerudgift	side 12
6. Domme	side 13
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 13
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 15

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 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.

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 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 andre medlemmer, hvoraf 1 er udpeget af Forbrugerrådet Tænk, 1 er udpeget af Grundejernes Landsorganisation og 2 er udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Nævnets formand har i 2024 været Landsdommer Benedikte Holberg.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnssarbejdet i 2024:

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 2024 bestået af:

Sekretariatschef Ulla Langer
Juridisk sagsbehandler Lone Ibsen

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 170 klagesager i 2024, hvilket er 32 sager flere end i 2023.

54 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 41 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 5 % er klagesager, der hverken relaterer sig til køb eller salg, men til f.eks. udlejning, markedsføring eller vurdering.

3.2 Nævnsmøder

Der er afholdt 6 nævnsmøder i 2024, og der er afsagt 88 kendelser.

37 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2024, mens 51 kendelser er afsagt i sager, der er modtaget i tidligere år.

51 % af de afsagte 88 kendelser er i sager, hvor det er en sælger, der har indgivet klage. 48 % af de 88 kendelser vedrører klager indgivet af købere. De resterende 1 % kendelser vedrører andet, f.eks. udlejning, markedsføring og vurdering.

3.3 Afviste klager

Nævnet har ved kendelse måttet afvise at tage stilling til 1 klagesag i 2024. 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.”

Den ene klagesag 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 2024 var ca. 6,1 måneder.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2024 afsagde nævnet 52 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 59 %.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har kendskab til, at 1 kendelse afsagt i 2024 ikke er blevet opfyldt af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 99.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

67 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2024. 56 af disse sager er modtaget i 2024. 11

sager er modtaget i tidligere år.

Langt størstedelen af de 56 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 nævnens behandling, 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 2024, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2024. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2024, som forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugerne og ejendomsmæglerne.

Det formodes, at den type sager, hvor der er en hel fast nævnsspraksis, forliges mellem parterne efter denne faste nævnsspraksis. 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 2024 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. 2023-0099

Køber købte en ejendom. I forbindelse med handlen fik køber udleveret salgsoptilling, BBR-Meddelelse og tilstandsrapport. I salgsoptillingen var der en plantegning, som viste at ejendommens tagetagen indeholdt værelse, stue og repos, hvilket viste sig at være forkert, idet tagetagen ikke var registreret som bolig. Der var endvidere en kvist i taget, som der ikke var byggetilladelse til. Køber krævede derfor erstatning.

Nævnet udtalte, at det af ejendommens BBR-Meddelelse fremgik, at der i ejendommen var et samlet boligareal på 80 m² svarende til det bebyggede areal, og at der herudover var et tagetageareal på 55 m². Det fremgik således, at tagetagearealet ikke var registreret som boligareal. I tilstandsrapporten oplyste den bygningssagkyndige et beboelsesareal på 80 m² i stueetagen og anførte tillige: "Der er indrettet en hems – som ikke indgår i boligarealet."

Mægleren anførte i salgsopstillingen, at der var et boligareal på 80 m², og angav 0 m² i udnyttet tagetage. Nævnet fandt herefter, at mægleren ikke havde givet forkerte oplysninger om ejendommens boligareal.

Nævnet fandt det imidlertid uheldigt, at det af plantegningen i salgsopstillingen fremgik, at der i tagetagen var en stue og et værelse, idet denne betegnelse af rummene i tagetagen kunne medføre tvivl om, hvorvidt der var tale om boligareal.

Købers rådgiver spurgte imidlertid i forbindelse med sin godkendelse af handlen både til arealet i tagetagen og til lovligheden af husets kvist og modtog svar herpå fra mægleren. Købers rådgiver og køber var dermed bekendt med, at tagetagearealet ikke var boligareal, og at der ikke forelå en skriftlig byggetilladelse til opførelse af en kvist. Købers rådgiver godkendte alligevel handlen endeligt.

Allerede fordi køber ikke var i god tro om boligareal i tagetagen og byggetilladelse til kvist, på det tidspunkt, hvor købers rådgiver godkendte handlen, kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

J.nr. 2024-0011

Køber købte et fritidshus som værende 82 m² bolig. Senere opdagede køber, at huset kun havde et boligareal på 63 m². Køber krævede erstatning af mægleren.

Køber havde i forbindelse med købet fået udleveret tilstandsrapport af 28. oktober 2016, hvoraf fremgik et boligareal på 82 m². Det fremgik videre af rapporten, at der ikke forelå tegningsmateriale ved besigtigelsen, at oplysningerne i skemaet ikke var baseret på faktisk opmåling, at oplysningerne var indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-Meddelelse, og at rigtigheden af arealernes størrelse ikke var den bygnings sagkyndiges ansvar.

Køber fik videre udleveret BBR-Meddelelse af 28. oktober 2016, hvoraf fremgik, at fritidshuset havde et bebygget areal på 82 m², et samlet boligareal på 82 m², og overdækkede arealer på 25 m². Det var angivet, at kilden til arealer var: "Oplyst af teknisk forvaltning". Mægleren havde i salgsopstillingen videregivet disse oplysninger fra BBR-Meddelelsen, men havde imidlertid i salgsopstillingen tilføjet "heraf" overdækkede arealer 25 m².

Nævnet fandt, at mægleren efter en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende. Nævnet fandt herunder, at mægleren burde have indset, at en overdækning ikke kunne være boligareal. Mægleren burde derfor have foretaget yderligere undersøgelser. Nævnet fandt, at mægleren ved sin undladelse heraf havde tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt, og at mægleren herved havde handlet ansvarspådragende over for køber.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at køber ikke var i god tro om oplysningen om boligarealet på 82 m².

Spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på ejendommen forkert henset til det manglende boligareal, og dermed om køber havde betalt for meget for ejendommen, skønnedes

imidlertid uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis 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/godtgørelse til køber.

J.nr. 2024-0033

Køber købte en ejendom. I salgsopstillingen havde mægleren oplyst, at boligarealet udgjorde 125 m², hvilket viste sig ikke være korrekt, hvorfor køber krævede erstatning.

Nævnet udtalte, 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.

Mægleren havde i salgsopstillingen af 9. september 2020 tilhørende købsaftalen anført, at der var et boligareal på 125 m².

Af BBR-Meddelelse af 17. september 2020 fremgik, at ejendommens boligareal var 125 m².

Af tilstandsrapporten af 30. oktober 2020 fremgik ligeledes, at boligarealet var 125 m². Det fremgik videre, at der ikke var afvigelser fra BBR.

Af energimærket fremgik imidlertid bl.a., at boligarealet ifølge BBR var 125 m², og at opvarmet bygningsareal var 110 m². Det fremgik videre, at der var forskel mellem det registrerede/opmålte areal og arealerne angivet i BBR-Meddelelsen.

Det fremgik yderligere af bygningstegning, som mægleren havde indhentet, at det bebyggede areal var 110,1 m², og at boligarealet var 95,3 m².

Nævnet fandt, at mægleren på baggrund af oplysningerne i energimærket burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende. Mægleren burde herefter have foretaget yderligere undersøgelser, herunder nærmere have undersøgt de indhentede bygningstegninger. Nævnet fandt, at mægleren ved sin undladelse heraf havde tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt, og at mægleren herved havde handlet ansvarspådragende over for køber.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at køber ikke var i god tro om oplysningen om boligarealet på 125 m².

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

5.2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2024-0004

Køber købte en ejendom på landet. I forbindelse med handlen havde køber fået rådgivning af sin køberrådgiver. Køber fandt efterfølgende ud af, at der var planer om ny motorvej og industri i nærheden af ejendommen, hvilket køber mente ikke gavnede prisen på ejendommen, hvis køber skulle sælge ejendommen igen.

Det fremgik af rådgivningsaftalen indgået mellem køber og køberrådgiveren, at rådgiveren bl.a. skulle gennemgå samtlige dokumenter bilagt købsaftalen. Handlens dokumenter var bl.a. ejendomsdatarapport for ejendommen. Heraf fremgik, at der for ejendommen gjaldt en "Kommuneplan 2017-2028". Kommuneplanen var ikke en del af handlens dokumenter og blev dermed ikke udleveret af sælgermægleren i forbindelse med handlen.

Nævnet fandt, at rådgiveren ikke på baggrund af oplysningen i ejendomsdatarapporten om, at der var en kommuneplan, burde have foretaget nærmere undersøgelser af kommuneplanen.

Nævnet fandt heller ikke grundlag for at fastslå, at rådgiveren af anden grund havde anledning til at foretage nærmere undersøgelser af, om der i området, hvor ejendommen var beliggende, var udlagt konkrete områder til industri.

Henset til, at Kattegatforbindelsen ikke var vedtaget udført, og at der heller ikke var reserveret transportkorridorer eller lignende, fandt nævnet, at det ikke var en del af køberrådgiverens pligter at oplyse køber om indholdet af den i 2020 udarbejdede delrapport om indledende linjeføringsovervejelser for en Kattegatforbindelse.

Allerede af disse grunde fandt nævnet ikke grundlag for at bebrejde rådgiveren noget i forbindelse med sin køberrådgivning.

J.nr. 2024-0096

Køber købte en ejendom. Efter overtagelsen af ejendommen fandt køber ud af, at der i nærheden af ejendommen var et område, der måske ville blive udlagt til vindmøllepark.

Køber havde i handlen været repræsenteret ved sin køberrådgiver, og i den indgåede rådgivningsaftale var det aftalt, at køberrådgiveren skulle gennemgå samtlige dokumenter bilagt købsaftalen. Nævnet fandt, at køberrådgiveren kun havde pligt til foretage nærmere selvstændige undersøgelser, hvis der var oplysninger i handlens dokumenter, der kunne indikere forhold af væsentlig betydning for købet. Som sagen forelå oplyst for nævnet, var der intet i handlens dokumenter, der indikerede, at der var planer om etablering af en energipark i nærheden af ejendommen.

"Kommuneplan 2017-2029" blev ikke udleveret af sælgermægleren i forbindelse med handlen, hvorfor planen ikke var en del af handlens dokumenter. Som sagen forelå oplyst, fremgik der imidlertid heller ikke af kommuneplanen oplysninger om planer for en energipark i nærheden af ejendommen.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at køberrådgiveren i øvrigt vidste eller burde vide, at der i kommunen var igangsat debat og planlægning af en energipark, og at der havde været

afholdt borgermøde herom. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at lokalplanforslaget om et solcelleanlæg og 3 vindmøller i nærheden af ejendommen ikke på handelstidspunktet var endeligt vedtaget.

Allerede af disse grunde kunne nævnet ikke bebrejde køberrådgiveren noget i forbindelse med køberrådgivningen, og nævnet kunne ikke pålægge rådgiveren at fortabe sit honorar for køberrådgivningen.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2024-0042

Sælger indgik en formidlingsaftale med mægleren. I formidlingsaftalen var det aftalt, at hvis sælger undlod at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtedes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der skulle betales fuldt vederlag samt markedsføringsomkostninger og udlæg. Det fremgik videre af formidlingsaftalen, at sælger ikke havde særlige ønsker/forventninger til fastsættelse af en overtagelsesdag af ejendommen.

Der viste sig en interesseret køber, og mægleren udarbejdede købsaftale til køber med overtagelse den 1. august 2024, hvilket der var ca. 3 ½ måned til, og med en kontantpris, som var i overensstemmelse med det i formidlingsaftalen aftalte om en udbudspris på 2,295 mio. kr.

Det fremgik videre af købsaftalen: "Sælger oplyser: Der er siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten, konstateret en punkteret termorude i stuen og en utæthed ved taget/skorstenen, køber accepterer disse forhold og kan ikke gøre krav gældende mod sælger. Det er aftalt mellem parterne, at købers håndværkere kan få adgang til huset, for at udbedre taget og tage mål til vinduer. Sælger skal min. have 48 timers varsel inden besøget."

Køber underskrev købsaftalen, der herefter blev forelagt for sælger, der imidlertid ikke kunne acceptere købsaftalen under henvisning til, at der var for kort tid til overtagelsen og til vilkåret om købers håndværkeres adgang til huset.

Nævnet fandt, at en overtagelsesfrist på ca. 3½ måned måtte anses for en sædvanlig frist, og at vilkåret i købsaftalen om overtagelse den 1. august 2024 således var i overensstemmelse med formidlingsaftalen.

Nævnet fandt imidlertid, at vilkåret i købsaftalen om, at købers håndværkere skulle have adgang til huset for at udbedre taget, ikke var i overensstemmelse med de aftalte udbudsvilkår. Mægleren havde hermed ikke opfyldt sit opdrag og havde derfor ikke krav på vederlag.

J.nr. 2024-0055

Sælger indgik en formidlingsaftale med mægleren, men efter ca. 1 måned opsigte sælger formidlingsaftalen. Mægleren krævede efter opsigelsen betaling af ½ af det aftalte vederlag, i alt 30.000 kr., hvilket svarede til formidlingsaftalens vilkår. Sælger mente, at dette beløb var alt for højt og krævede det nedsat.

Nævnet udtalte, at ifølge loven havde mægleren ved sælgers opsigelse krav på et rimeligt

vederlag.

Mægleren havde bl.a. vurderet huset, produceret film til Facebook og Instagram, indledt salgsoptimering, opsat til-salg skilt, udarbejdet salgsbudget og påbegyndt udarbejdelse af salgsopstilling. Mægleren havde endvidere uploadet film til Facebook og Instagram og fremvist ejendommen til en interesseret køber.

Nævnet fandt, at det af mægleren krævede vederlag ikke var urimeligt henset til det arbejde, der var udført i den måned, hvor aftalen havde løbet. Nævnet kunne derfor godkende mæglerens krav på 30.000 kr.

J.nr. 2024-0064

Sælger indgik formidlingsaftale med mægleren. I aftalen var det anført, at mægleren havde værdiansat sælgers ejerlejlighed til 5,995 mio. kr. til forventet salg inden for 6 måneder. Det fremgik videre, at ejerlejligheden skulle udbydes til denne pris. Formidlingsaftalen var fra sælgers side betinget af, at sælger kunne erhverve en andelsbolig. Indtil denne erhvervelse var faldet på plads, måtte mægleren alene fremvise ejerlejligheden for interesserede kunder i sitkøberkartotek og ikke annoncere ejerlejligheden til salg.

Af aftalen fremgik endvidere, at der ved opsigelse skulle betales for udførte ydelser, der dog maksimalt kunne udgøre 50 % af vederlag og markedsføring, og for de udlæg, som mægleren havde haft.

Sælger erhvervede andelsboligen, hvilket blev oplyst til mægleren. Herefter blev det aftalt at nedsætte udbudsprisen til 5,5 mio. kr. Annoncering blev ligeledes iværksat.

Kort tid herefter foreslog mægleren at nedsætte udbudsprisen til 5 mio. kr. Sælger valgte herefter at afbryde samarbejdet med mægleren og opsagde derfor formidlingsaftalen. På dette tidspunkt havde aftalen løbet i 3 måneder. Mægleren krævede herefter betaling af ca. 47.000 kr.

Nævnet fandt, at der i den situation, hvor mægleren på formidlingsaftaletidspunktet vurderede salgsprisen til 5,995 mio. kr., men efter få måneder vurderede, at prisen skulle nedsættes først til 5,5 mio. kr. og siden 5 mio. kr., og hvor sælgers provenu derfor samtidig blev tilsvarende væsentligt mindre end forudsat ved formidlingsaftalens indgåelse, er tale om bristede forudsætninger for sælger.

Nævnet fandt videre, at bestemmelsen i formidlingsaftalen om betaling til mægleren ved opsigelse ikke fandt anvendelse i den situation. Nævnet kunne herefter ikke godkende mæglerens krav på betaling.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2023-0051

Sælger havde haft sin ejendom til salg hos mægler 1, der ikke fik solgt ejendommen. Sælger solgte efterfølgende ejendommen via mægler 2.

I formidlingsaftalen indgået mellem sælger og mægler 1 var det aftalt, at følgende lovbestemmelse var gældende mellem parterne:

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

Mægler 1 krævede vederlag for salget til køber, idet mægler 1 mente, at salget var sket på baggrund af hans indsats. Sælger, der havde betalt vederlag til mægler 2, mente ikke at der også skulle betales vederlag til mægler 1.

Nævnet udtalte, 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.

Mægler 1 havde i sin aftaleperiode formidlet en betinget handel til den senere køber. Denne handel blev dog ikke gennemført, idet betingelsen om købers salg af egen bolig ikke kunne opfyldes inden den aftalte frist.

Den betingede handel, formidlet af mægler 1, bortfaldt derfor den 15. april 2022. På dette tidspunkt var formidlingsaftalen mellem sælger og mægler 1 udløbet, og samarbejdet ophørte.

Den 8. juli 2022 indgik sælger formidlingsaftale med mægler 2, og ved købsaftale underskrevet den 15. juli 2022 solgte sælger ejendommen til samme køber til samme pris. Mægler 2 udarbejdede købsaftalen for et vederlag på 25.000 kr., hvilken udgift efter købsaftalens bestemmelser blev fordelt ligeligt mellem sælger og køber.

Mægler 2 havde ikke udarbejdet salgsopstilling, ikke annonceret ejendommen til salg og ikke fremvist ejendommen for andre købere.

På dette grundlag fandt nævnet, at købsaftalen var indgået på baggrund af mægler 1's indsats, og uden anden mægler medvirken. Nævnet havde herved lagt vægt på det tidsmæssige forløb, at mægler 2 ikke havde udført sædvanlige salgsbestræbelser som f.eks. annoncering, og at mægler 2's vederlag var lavt og skulle fordeles mellem sælger og køber.

Nævnet kunne herefter godkende mægler 1's krav på vederlag for salget til køber.

J.nr. 2024-0013

Sælger satte sin ejerlejlighed til salg hos mægler 1. I formidlingsaftalen var det anført, at følgende bestemmelse var gældende:

"Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.
Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har

ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Ejerlejligheden blev ikke solgt, mens mægler 1 havde den til salg. Sælger satte herefter til salg hos mægler 2, der gennemførte et salg. Mægler 1 krævede vederlag for salget under henvisning til, at salget var sket til en køber, som mægler 1 havde fremskaffet.

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.

Mægler 1 havde i aftaleperioden haft kontakt til den senere køber, der i mægler 1's aftaleperiode afgav købstilbud under udbudsprisen, som sælger ikke kunne acceptere.

Formidlingsaftalen mellem sælger og mægler 1 udløb efter sit indhold den 28. oktober 2023. Sælger havde forud herfor – den 18. oktober 2023 - indgået en formidlingsaftale med mægler 2.

Ved købsaftale underskrevet den 13. og 14 november 2023 solgte klagerne ejerlejligheden via mægler 2 til køberne. Mægler 2 krævede betaling for salget med et samlet vederlag på 53.750 kr. samt 5.475,13 kr. for udlæg.

Mægler 2 havde ikke udarbejdet fuld salgsoptstilling, idet den ikke indeholdt fotos eller beskrivelse af ejerlejligheden. Mægler 2 havde heller ikke annonceret ejerlejligheden til salg og ikke krævet betaling for markedsføring af sælger. Nævnet lagde til grund, at mægler 2 havde booket en fremvisning for en andet interesseret køber fra sit køberkartotek.

På dette grundlag fandt nævnet, at købsaftalen var indgået på baggrund af mægler 1's indsats, og uden at der havde medvirket anden mægler. Nævnet havde herved lagt vægt på det tidsmæssige forløb, at mægler 2 ikke havde udført sædvanlige salgsbestræbelser som f.eks. annoncering og udarbejdelse af salgsoptstilling med fotos og beskrivelse af ejerlejligheden. Hertil kom, at købsaftalevilkårene var stort set identiske med vilkårene i den købsaftale, som mægler 1 havde udarbejdet til køber.

Nævnet kunne herefter godkende mægler 1's på betaling af vederlag.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2024-0043

Køber købte en ejerlejlighed via mægleren. Efter overtagelse af ejerlejligheden blev køber opkrævet betaling af beløb til ejerforeningen, som køber ikke var blevet oplyst om i forbindelse med handlen. Køber krævede derfor erstatning af mægleren.

Mægleren havde indhentet administratoroplysninger og dokumenter fra ejerforeningen, som mægleren havde pligt til. Af administratoroplysningerne fremgik ikke, at der var eller ville komme ekstraordinære udgifter for en kommende ejer. Det fremgik videre, at der ikke påhvilede ejerforeningens medlemmer fællesgæld. Af de øvrige dokumenter fra ejerforeningen, som mægleren havde indhentet, fremgik heller ikke, at der kunne blive tale om en yderligere

udgift i forbindelse med renoveringen af ejerforeningens ejendom.

Det fremgik af bestyrelsens orientering til ejerne i ejerforeningen af 14. december 2023, at der efter en gennemgang af økonomien i forbindelse med renovering var konstateret et underskud på 1,8 mio. kr., hvilket var "et betydeligt mindre beløb, vi som ejere skal betale, end tidligere fremlagt".

Nævnet fandt det imidlertid ikke godtgjort, at mægleren på tidspunktet for handlens indgåelse vidste eller burde vide, at ejerlejlighedsejerne eventuelt ville blive pålagt at betale et ekstraordinært bidrag i forbindelse med renoveringen. Mægleren havde derfor ikke begået fejl ved i salgsopstillingen at anføre, at der ikke var gæld uden for købesummen, som køber skulle overtage og betale til ejerforeningen.

Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at erstatte køber det beløb, som køber af ejerforeningen var blevet afkrævet som et ekstraordinært bidrag i forbindelse med renoveringen af ejerforeningens ejendom.

J.nr. 2023-0138

Køber, der boede i udlandet, var interesseret i at købe en ejerlejlighed i Danmark via mægleren. Køber skulle ikke tage fast bopæl i ejerlejligheden. Køber fik udleveret salgsopstilling, hvori mægleren, som mægleren havde pligt til, havde indregnet den aktuelle ejendomsværdiskat i ejerudgiften. Mægleren havde imidlertid samtidig i salgsopstillingen oplyst, at "ejendomsværdiskat betales kun såfremt man tilmelder sig sin folkeregisteradresse på ejendommen".

Køber købte ejerlejligheden, man fandt efterfølgende ud af, at mæglerens oplysning om, at man kunne undgå at betale ejendomsværdiskat, ikke var korrekt.

Nævnet fandt, at mægleren ved denne forkerte oplysning i alvorlig grad havde overtrådt sine pligter, og fandt, at køber var i god tro om, at hun kunne opnå en ejendomsværdiskat på 0 kr. hvis hun undlod at tilmelde sin folkeregisteradresse på ejendommen.

Nævnet fandt, at mægleren som følge af sin fejlagtig oplysning til køber skulle betale en godtgørelse på 250.000 kr. til køber.

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 2024 i en sag, som nævnet tidligere har afgjort:

J.nr. 2022-0021

Nævnet afsagde kendelsen i sagen den 13. oktober 2022. I 2023 afsagde byretten dom og i

2024 afsagde Østre Landsret dom i sagen.

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 salgsopstilling. 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 fremgår 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.

Sælger ankede til Østre Landsret, der ved dom af 4. november 2024 stadfæstede byrettens dom. Af Østre Landsrets dom fremgår bl.a.:

Landsrettens begrundelse og resultat

”Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af byretten, at formidlingsaftalen den 12. november 2021 blev opsagt af [sælger] og således hverken ophørte efter gensidig aftale eller berettiget blev ophævet af ham.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at der var aftalt et resultatafhængigt vederlag. Det fremgår endvidere, at der ved sælgers opsigelse skulle betales for de frem til opsigelsen udførte arbejder.

I en sådan situation har ejendomsmægleren efter lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 1 og 2, krav på betaling af et ”rimeligt vederlag”.

Henset til bestemmelsens ordlyd og forarbejder finder landsretten, at den tidligere gældende regel i lov om omsætning af fast ejendom § 12, stk. 3, 2. pkt., hvorefter et rimeligt vederlag som udgangspunkt ikke kan overstige $\frac{1}{4}$ af vederlaget ved salg til den udbudte pris, ikke kan anses for at være videreført i lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2.

Derimod fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, at vederlaget ikke kan overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde, og at fastsættelsen af vederlaget således skal foretages ud fra en konkret afvejning af, hvor langt i salgsprocessen ejendomsmægleren er nået.

I den forbindelse kan der bl.a. lægges vægt på, hvor lang tid ejendommen har været til salg, hvor meget den har været annonceret og udgiften hertil, samt hvor mange gange, der har været afholdt åbent hus, og hvor mange fremvisninger, der har været. Det fremgår endvidere, at ejendomsmægleren altid bør kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren vil blive opkrævet.

Herefter og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at [mægler] har krav på betaling af et vederlag på 45.171,25 kr. [...]

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.”

6.2 Domme mellem mægleren/klageren og nævnet

Der har ikke i 2024 verseret sager, hvor mægleren eller forbrugeren har anlagt sag mod nævnet.