

J.nr. 2019-0174 UL/li

København, den 26. august 2020

## KENDELSE

*Klager*

mod

*Indklagede*

Nævnet har modtaget klagen den 25. september 2019.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at køber ikke inden handlens indgåelse modtog oplysning om, at der var skimmelsvamp i den andelsbolig, som køber købte, og om indklagede i givet fald skal fortabe sit vederlag og betale erstatning til klagerne.

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

Klagerne ejede en andelsbolig, som de ønskede at sælge. Klagerne har oplyst, at de i februar 2019 opdagede, at der var skimmelsvamp i 2 vægge i soveværelset og 1 væg i stuen. Klagerne har videre oplyst, at de havde drøftet med andelsboligforeningen, om det var klagerne eller foreningen, der skulle betale for udbedring, men at der aldrig var opnået enighed herom, og at der derfor ikke var sket udbedring.

Klagerne indgik formidlingsaftale med indklagede den 4. april 2019 om salg af andelsboligen. I aftalen var boligens maksimalpris anført til 493.000 kr. Det var aftalt at udbyde boligen til denne pris. Det var videre aftalt, at aftalen skulle løbe i 12

J.nr. 2019-0174 UL/li

måneder.

Af aftalen fremgik bl.a.:

## 6. Vederlag og betaling

### 6.1. Vederlag og udlæg

| Vederlag                                                                                                   | Ekskl. moms      | Inkl. moms       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Værdiansætte andelsboligen og aftale den kontantpris med sælger, som andelsboligen skal udbydes til.       | kr.              | kr.              |
| Beregne salgsbudget/provenu                                                                                | kr.              | kr.              |
| Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om andelsboligen, som er nødvendige for en købsbeslutning. | kr.              | kr.              |
| Udarbejde udkast til købsaftale                                                                            | kr.              | kr.              |
| Sælger                                                                                                     | kr. 30.000,00    | kr. 37.500,00    |
| I alt vederlag                                                                                             | kr. 30.000,00    | kr. 37.500,00    |
| <b>Markedsføring</b>                                                                                       |                  |                  |
| [...] (frømhævet på [hjem.side], rotationsbanner, rotationsbanner på facebook - 4 uger)                    | kr.              | kr.              |
| I alt markedsføring                                                                                        | kr. 0,00         | kr. 0,00         |
| <b>Udlæg</b>                                                                                               |                  |                  |
| Forureningskema                                                                                            | kr.              | kr.              |
| Ejendomsdatarapport                                                                                        | kr.              | kr.              |
| Professionelle fotos og plantegning                                                                        | kr. 2.000,00     | kr. 2.500,00     |
| Andelsboligschema og nøgleskema                                                                            | kr. 2.380,00     | kr. 2.975,00     |
| I alt udlæg                                                                                                | kr. 4.380,00     | kr. 5.475,00     |
| <b>I alt vederlag, markedsføring og udlæg</b>                                                              | <b>34.380,00</b> | <b>42.975,00</b> |

### 6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægleren ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende indfrielse af lån, beløb til andelsboligforeningen m.v. i forbindelse med handlen fremgår af salgsbudgettets afsnit 2. "Vedrørende indfrielse af lån, beløb til andelsboligforeningen m.v."

#### Betaling ved salg af andelsboligen.

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der alene skal ske betaling, hvis salg af andelsboligen opnås. Ved salg af andelsboligen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1. uanset om disse er udført.

Beløbet forfalder til betaling ved købsaftalens indgåelse.

Hvis andelsboligen afstås i aftaleperioden betaler sælger vederlag, herunder markedsføring og udlæg i henhold til betaling ved salg af andelsboligen, uanset, hvem der har udarbejdet købsaftalen. Sælger gøres opmærksom på, at det betyder, at sælger evt. skal betale vederlag til flere parter, såfremt andelsboligen sælges af andre end ejendomsmæglerens virksomhed i aftaleperioden.

#### Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for Honorar for timeforbrug, markedsføringsudgifter samt udlæg til 3. mand (herunder fotograf, ejendomsdatarapport og evt. servitutudskrifter) jf. pkt. 6.1.2.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

#### Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for Udlæg til 3. mand (herunder ejendomsdatarapport, fotos, evt. servitutudskrifter o.lign. jf. pkt. 6.1.2.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

J.nr. 2019-0174 UL/li

Ved overdragelsesaftale underskrevet af klagerne den 18. juli 2019 og af køber den 19. juli 2019 solgte klagerne deres andelsbolig for 481.395 kr. til overtagelse den 1. oktober 2019. Handlen var fra købers side betinget af hendes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Ved faktura af 29. juli 2019 krævede indklagede betaling for sit salgsarbejde:

| Beskrivelse                                  | Antal | Enhedspris                   | Moms | Beløb            |
|----------------------------------------------|-------|------------------------------|------|------------------|
| Salær iflg. salgsprovenu pkt. 3.1            | 1     | 30.000,00                    | 25%  | 30.000,00        |
| Fotopakke iflg. salgsprovenu pkt. 3.3        | 1     | 2.000,00                     | 25%  | 2.000,00         |
| Andelsboligskema iflg. salgsprovenu pkt. 3.3 | 1     | 2.380,00                     | 25%  | 2.380,00         |
|                                              |       | <b>I alt DKK ekskl. moms</b> |      | <b>34.380,00</b> |
|                                              |       | 25% moms                     |      | 8.595,00         |
|                                              |       | <b>I alt DKK inkl. moms</b>  |      | <b>42.975,00</b> |

Klagerne har oplyst, at de har betalt fakturaen.

Den 1. august 2019 godkendte andelsboligforeningens bestyrelse overdragelsen.

Den 5. august 2019 skrev indklagede til bestyrelsen bl.a.:

Vi har nu en endelig handel på [klagerne] andelsbolig, men vi har en udfordring med at der er konstateret skimmel og at der har været kørt en sag med jer hvilket er nye oplysninger for vores vedkommende.

[Firma] er i dag i gang med at fjerne skimmel svampen men vi arbejder på at finde en bedre løsning og ville gerne have dit råd i forhold jeres erfaring med ejendommen, da der åbenbart er flere i ejendommen som er udfordret.

Hvad er jeres erfaring med en løsning:?

- Sætte yderlig en radiator op og ved i hvilket prisleje det vil ligge omkring
- Vil en løsning med en isolering hjælpe – her tænker vi f.eks. Wedi plader.  
(<https://byggeudvalg.dk/hvorfor-vaelge-wedi/wedi-plader-isoleringsevne/>)  
(<https://www.bauhaus.dk/wedi-plader-det-bor-du-overveje.html>)

Samme dag svarede bestyrelsen bl.a.:

Du får lige et par ord herfra i forhold til [...]. Vi fik i februar måned på foranledning af opkald fra [klagerne] vedr. Skimmelsvamp i lejligheden kontaktet [firma] til at lave en rapport på lejligheden og ejendommen. Som det kan læses i rapporten så er skimmelsvampen opstået P.g.a. At sengen har stået direkte op af væggen og så er processen gået i gang. Kold væg varm seng - dårlig udluftning og placeringen af varmen i rummet.  
Hilsen

[...]

PS. I torsdags da vi var på gennemgang af lejligheden stod sengen igen op af væggen.  
Der er ikke sket noget siden februar måned.

Den 7. august 2019 skrev indklagede til køber og klagerne med kopi til købers rådgiver bl.a.:

J.nr. 2019-0174 UL/li

På underskriftstidspunktet på overdragelsesaftalen oplyser sælger, at de gerne ville have at køberen får oplyst om at de har konstateret skimmelsvamp bagved sengen i soveværelset- De oplyser endvidere at de for egen regning vil få fjernet alt tapet på væg i soveværelset og i stuen. De oplyser at det ikke vil have betydning for køber. Desværre "glemmer" mægleren på sagen at advisere køber om denne nye oplysning om aftenen. Det viser sig efter jeg tog sagen op at foreningen har fået lavet en analyse af [firma] d. 5/2 2019, som nu er vedlagt. Jeg har talt med formanden i foreningen i forgårs. Han mener at det er andelshaveres "adfærd", der er hovedårsagen til opstået skimmel, idet de har opsat en seng helt op ad ydervæggen og samtidig ikke har haft tilstrækkelig varme i soveværelset.

Firmaet [...] fjernede tapet i mandags og bekræfter telefonisk at de sender analyser ind for at sikre sig at alt er fjernet, men siger

at det er hans erfaring, at det aldrig er optimalt at opsætte en seng eller sofa klods op ad ydervæggen og at der bør være varme og god udluftning.

[Den ene klager] har boet i denne lejlighed efter sin moder (9 + 10 år) og hun oplyser at det kun er denne ene gang at der har været problemer, og at det er siden de opsatte sengen op mod ydervæggen.

Vi ser flere steder, hvor man opsætter en tynd Wedi plader på ydervægge for at isolere, men stadig at væggen kan "ånde". Jeg har talt med [tømrerforretning], som flere steder bruger disse materialer.

Jeg har talt med sælger i går og de er indforståede med at betale for [...] arbejde med afrensning og maler. Derudover vil [Indklagede] og sælger sammen godtgøre jer kr. 5000,- eller alternativt kan der blive opsat Wevplader i soveværelset samt den del af stuen, hvor sofaen står.

Sælger mener stadig at problemet er løst ved at [...] fjerner tapet m.m., men vi har indvilliget i at godtgøre jer de kr. 5000,- eller betale for opsætningen af Wedi pladerne, idet vi burde have informeret jer omkring problemet. Skal bekræfte at vi ikke kan give nogen garanti for fremtiden og dette gælder alle boliger som bliver solgt.

Min kollega [...] er på ferie indtil d. 14 august, men da håndværkeren arbejder i lejligheden og sælger har ryddet soveværelset, er det nu vi skal aftale løsningen.

Jeg imødeser venligst jeres svar senest fredag d. 5/8 kl. 12, så håndværkerne kan komme videre.

Andelshaver på 2 salen har optimeret sit bolig ved at flytte radiatoren ud til væggen og ligeledes isoleret ydervæggen – men det er jo en forbedring.

Den 8. august 2019 svarede køber bl.a.:

Jeres forslag går på, at der sker udbedring og efterfølgende opsætning af de såkaldte wedi-plader på ydervæggen på de vægge, der er ramt. Det drejer sig om soveværelset og stuen. Såfremt dette opfyldes og udføres håndværksmæssigt korrekt på hele væggen - accepteres jeres tilbud om forlig i sagen.

Den 13. august 2019 meddelte indklagede bestyrelsen, at der var isoleret indvendigt på ydervæggene i soveværelse og stue, og at alt aftalt således var udført til både klagerne og købers tilfredshed.

Klagerne har fremlagt dokumentation for, at der er betalt 13.298,75 kr. til tømrer for opsætning af isolering og 6.425 kr. til maler for spartling af isoleringsplader, afrensning af tapet og maling.

Klagerne har endvidere fremlagt kvittering på betaling af leje af ferielejlighed i perioden 10. til 21. august 2019, i alt 9.150 kr.

### **Klagerne har bl.a. anført:**

Indklagede skal fortabe sit vederlag, betale kompensation til klagerne for de 11

J.nr. 2019-0174 UL/li

dage, hvor klagerne ikke kunne bo i boligen på grund af arbejdet med afhjælpning af skimmelsvampen, og kompensation for de merudgifter, klagerne fik på grund af indklagedes urigtige oplysninger over for klagerne og køber.

Klagerne opdagede i februar, at der var skimmelsvamp i 3 ydervægge i klagerens bolig. Klagerne og andelsboligforeningen kunne ikke nå til enighed om, hvem der skulle betale for udbedringen af svampen, og der skete derfor ikke udbedring.

I juli 2019 var der pludselig en mulig køber til boligen. Det gik stærkt, for der var ingen forhandling om pris eller lignende. Inden for et par dage modtog klagerne en købsaftale til underskrift. Den ene klager arbejder selv med ejendomme og var derfor fuldt ud bekendt med det erstatningsansvar, der kunne pålægges klagerne, hvis klagerne ikke informerede køber om skimmelsvampen i boligen. Den ene klagers erfaring vedrører dog alene udlejning af kontorer i erhvervsejendomme, ikke private ejendomme. Klagerne var da også nødsaget til at spørge deres advokat til råds.

Fredag den 19. juli 2019 oplyste klagerne indklagede om deres udfordring med skimmelsvampen. Klagerne oplyste, at svampen ville blive fjernet inden købers overtagelsesdag, og at klagerne ville afholde udgiften hertil. Klagerne oplyste ligeledes indklagede om drøftelserne med andelsboligforeningen om, hvorvidt det var klagerne eller foreningen, der skulle betale for udbedringen af skaden. Indklagede blev en smule frustreret over at modtage denne nye information og oplyste, at det blev spændende, hvad køber ville sige til denne information. Indklagede oplyste, at det var nødvendigt at udarbejde et tillæg til overdragelsesaftalen, hvori køber blev oplyst om svampen. Indklagede bad klagerne om at underskrive overdragelsesaftalen med det samme. Indklagede oplyste, at han ville give køber oplysningen samme dag, og at tillægget ville blive sendt til klagerne om mandagen den 22. juli 2019.

Klagerne underskrev overdragelsesaftalen samme dag. Indklagede oplyste senere på dagen, at han havde indtalt en telefonbesked til køber, men ikke havde hørt noget endnu. Senere oplyste indklagede, at køber havde underskrevet købsaftalen uden bemærkninger om svampen, men at købers advokat jo også skulle godkende handlen.

Mandag den 22. juli 2019 modtog klagerne tillæg til overdragelsesaftalen. Heraf fremgik ikke noget om skimmelsvampen. Klagerne forventede derfor, at køber ikke havde haft nogle kommentarer hertil og underskrev tillægget.

Indklagede meddelte efterfølgende, at købers advokat havde godkendt handlen.

J.nr. 2019-0174 UL/li

Den 1. august 2019 holdt bestyrelsen i andelsboligforeningen et møde med køber, hvor bl.a. skimmelsvampen drøftedes. Det viste sig, at køber ikke havde kendskab til svampen.

Klagerne havde underskrevet købsaftale om køb af et hus, og klagerne var meget pressede. Klagerne var bekymrede for, at køber kunne annullere handlen, og indklagede bekræftede, at dette kunne ske. Indklagede opfordrede derfor klagerne til at sørge for en udbedring til købers tilfredshed. Klagerne fik et firma til at komme og fjerne tapetet og svampen den 5. august 2019. Herefter skulle der komme maler. Dette ville tage 1 uge, hvor de ikke kunne bo i boligen.

Køber stillede krav om, at der blev opsat såkaldte Wediplader på væggene, og stillede krav om en test, efter at alt arbejdet var udført. Hertil kom, at der gik yderligere 3-4 dage, hvor klagerne ikke kunne bo i boligen. Arbejdet med pladerne forlængede udbedringsperioden, og klagerne kunne derfor først bo i boligen igen fra den 21. august 2019.

Indklagede erkendte at have glemt at informere køber om skimmelsvampen. Indklagede betalte derfor 2.500 kr. svarene til 1/2 af udgiften til Wedipladerne.

Det bestrides, at klagerne var i ond tro som påstået af indklagede. Klagerne har opfyldt deres pligt til at oplyse indklagede om skimmelsvampen inden købsaftalens indgåelse.

Klagerne har oplyst at have betalt 2.500 kr. for Wediplader, 1.500 kr. ekstra til maler som følge af ekstra arbejde efter opsætning af pladerne og i alt 9.150 kr. i leje af en ferielejlighed i 11 dage.

Efter nævnets henvendelse har klagerne ønsket klagesagen udvidet med spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalens varighed på 12 måneder er lovlig.

### **Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede bestrider at skulle fortabe sit vederlag og at skulle betale kompensation til klagerne.

Klagerne har groft tilsidesat deres oplysningspligt. Klagerne var i ond tro og har helt bevidst undladt at oplyse om svampen før i sidste øjeblik, selvom de var bekendt med skaden helt tilbage i februar 2019. Klagerne informerede ikke indklagede om skimmelsvampen, før der var en interesseret køber, og der var blevet udarbejdet overdragelsesaftale. Den ene klager har i forbindelse med klagesagen oplyst at have

J.nr. 2019-0174 UL/li

erfaring med ejendomme og erstatningsansvar. Klagerne burde ikke mindst af denne grund kende deres oplysningspligt.

Indklagede var af den opfattelse, at han havde sendt en SMS med oplysning om skimmelsvampen til køber. Indklagede har da også i en SMS til klagerne oplyst, at køber ikke havde fremsat bemærkninger hertil. Det har vist sig, at der ved en fejl ikke var blevet afsendt en SMS til køber.

Indklagede udarbejdede et tillæg til købsaftalen, men ved en fejl blev det ikke heri anført, at køber var blevet gjort bekendt med skimmelsvampen og accepteret, at skaden blev udbedret for klagernes regning.

Den 2. august 2019 kontaktede køber indklagede, idet køber af bestyrelsen i andelsboligforeningen havde modtaget oplysning om svampen. Indklagede gjorde herefter alt for at finde en løsning for at undgå, at handlen blev hævet af køber.

Der blev indgået aftale mellem køber og klagerne om, hvad der skulle foretages af udbedring for, at handlen kan gennemføres. Indklagede betalte for Wediplader for at få handlen gennemført.

### **Nævnet udtaler:**

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Som sagen foreligger oplyst, blev indklagede først bekendt med skimmelsvampen i andelsboligen den 19. juli 2019, hvor klagerne mundtligt oplyste indklagede herom. På dette tidspunkt havde indklagede fundet køber og udarbejdet købsaftale.

Efter oplysningerne i sagen videregav indklagede ikke klagernes oplysning til køber forud for købsaftalens underskrivelse. Nævnet finder, at indklagede dermed har tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at køber ville have købt andelsboligen uden at kræve udbedring af skaden, herunder opsætning af Wediplader, hvis køber var blevet gjort bekendt hermed inden handlens indgåelse. Nævnet finder derfor ikke, at de udgifter, klagerne har afholdt i forbindelse med udbedringen og til ophold i ferielejlighed, kan bebrejdes indklagede. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at erstatte klagerne noget beløb.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sit mangelfulde mæglerarbejde skal tåle en vederlagsreduktion, jf. nedenfor.

Ifølge § 15, stk. 1, i bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer samt nævnets vedtægter § 13, stk. 1, er nævnet berettiget og forpligtet til at afgøre konkrete sager i overensstemmelse med lovgivningen eller fast nævnspraksis, uanset om klageren eller dennes repræsentant har været opmærksom på et fejlagtigt forhold. I sådanne tilfælde følger nævnet den praksis at gøre klager og indklagede opmærksom på muligheden for et ekstra klagepunkt og at anmode klager om at tilkendegive, hvorvidt klager ønsker, at nævnet skal afgøre dette yderligere klagepunkt. Denne fremgangsmåde er godkendt af Forbrugerklagenævnet og er fulgt i nærværende sag.

Klagerne har oplyst over for nævnet, at klagerne ønsker sagen udvidet med spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalens varighed på 12 måneder er lovlig. Indklagede har ikke fremsat bemærkninger til dette klagepunkt.

Det følger af § 31 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen."

Det følger af § 34 i samme lov:

"Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder."

I formidlingsaftalen er der aftalt resultatafhængigt vederlag, og det er aftalt, at der skal betales vederlag ved opsigelse. Indklagede har dermed overtrådt loven ved at indgå en aftale med klagerne om en varighed af aftalen på 12 måneder. Nævnet finder, at indklagede også som følge af denne pligtforsømmelse skal tåle en vederlagsreduktion.

Nævnet finder, at den samlede vederlagsreduktion kan fastsættes til 5.000 kr. Der er herved taget hensyn til, at klagerne først informerede indklagede om skimmelsvampen i andelsboligen efter, at indklagede havde fundet køber og udarbejdet købsaftale, og at klagernes andelsbolig blev solgt inden for den lovlige varighed på 6 måneder.



**Konklusion:**

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde og kravet om vederlagsreduktion tages til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Indklagede skal herefter betale 5.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 25. september 2019, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Klagerne har fået medhold i en del af klagen, hvorfor nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand