

J.nr. 2022-0084 LI

København, den 24. november 2022

## KENDELSE

*Klagerne*

mod

Ejendomsmæglere MDE  
Søren Jensen, Thomas Jensen, Anders Albrecht Andersen,  
Laila Telsing og Peter Laursen  
Adelgade 54  
9500 Hobro

Nævnet har modtaget klagen den 22. juni 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har krav på vederlag, når klagerne efter opsigelse af formidlingsaftalen solgte deres ejendom til en køber, som de indklagede havde været i kontakt med.

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

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom og indgik derfor den 24. januar 2019 en formidlingsaftale med de indklagede om salg af ejendommen. Det fremgik af formidlingsaftalen, at de indklagede havde værdiansat ejendommen til en kontantpris på 3 mio. kr., men at det var aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en kontantpris på 3,175 mio. kr. Af aftalen fremgik videre bl.a.:

#### **5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse**

##### **Varighed**

Formidlingsaftalen er gældende i 12 måneder fra aftalens indgåelse, med mindre aftalen forinden opsiges af en af parterne.

[...]

## 6. Vederlag og betaling

### 6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg

<b>Vederlag</b>	<b>Ekskl. moms</b>	<b>Inkl. moms</b>
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr. 6.800,00	kr. 8.500,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr. 5.500,00	kr. 6.875,00
Udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr. 8.700,00	kr. 10.875,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr. 16.800,00	kr. 21.000,00
<b>I alt vederlag</b>	<b>kr. 37.800,00</b>	<b>kr. 47.250,00</b>
<b>Markedsføring</b>		
Internet annoncering ([...].dk, boligsiden.dk, Facebook), [...] Effekt (banner på Facebook, banner på DK's 250 største hjemmesider via google annoncering, fremhævet bolig på [...].dk), af avis annoncering samt markedsføring overfor køberkartotek	kr. 18.900,00	kr. 23.625,00
- Udstilling (Butik, J[...] bank, vinduesudstilling)	kr.	kr.
Professionel foto og plantegning	kr. 3.800,00	kr. 4.750,00
<b>I alt markedsføring</b>	<b>kr. 22.700,00</b>	<b>kr. 28.375,00</b>
<b>Udlæg</b>		
Tingbog	kr. 200,00	kr. 250,00
Ejendomsdatarapport	kr. 395,00	kr. 493,75
Restgældsoplysninger	kr. 460,00	kr. 575,00
<b>I alt udlæg</b>	<b>kr. 1.055,00</b>	<b>kr. 1.318,75</b>
<b>I alt vederlag, markedsføring og udlæg</b>	<b>61.555,00</b>	<b>76.943,75</b>

### 6.2. Betaling

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

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 "Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v."

#### **Betaling ved salg af ejendommen.**

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

I alt kr. 76.943,75

Beløbet forfalder til betaling Ved salg af ejendommen, hvor ejendomsmægler har modtaget udbetaling og sikkerhed for restkøbesummen. Beløbet fratrækkes udbetalingen så vidt muligt. .

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

J.nr. 2022-0084 LI

**Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen**

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

**Betaling ved udløb af formidlingsaftalen**

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for Opstartsgebyr på kr. 4.800 + moms som bidrag til dækning af udgifter til foto, plantegning, udarbejdelse af salgsmateriale, annoncering både internet og avis. Gebyret forfalder til betaling ved formidlingsaftalens ophør.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

**Betaling ved salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen**

Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægleres medvirken, har ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.

De indklagede har oplyst, at de indklagede henholdsvis den 30. juli 2021 og den 29. august 2021 fremviste ejendommen for den senere køber.

Den 2. september 2021 skrev en af de indklagede til køber:

”Har I fået tænkt noget mere vedr. bjælkehuset i [by]?”

Køber svarede den 5. september 2021:

Vi tænker fortsat over det.

Jeg tror at boligen er cirka de 3 millioner kroner værd, hvis man udelukkende ser på den objektive værdi, men problemet er at det er et vanskeligt objekt at sælge i en lille provinsby som [by]. Jeg kan sikkert uden problemer få lov at købe ejendommen, men jeg skal jo tænke på gensalgsværdien og det er ikke sikkert jeg kan få et normalt afkast af investeringen.

Et af de specielle forhold ved træhus er at de kræver nogen vedligehold. Jeg husker det blev nævnt at huset er malet for et par år siden og at vi derfor kan sidde yderligere ca. 5 år i huset før det vil skulle males igen. Tror jeg nok. Det var sådan jeg forstod det. Har sælger mulighed for at skitsere vedligeholdelse f.eks. 10 år frem i tid? For eksempel, er der behov for vedligehold på solcelleanlægget? (Skal panelerne rengøres med jævne mellemrum?) ... osv. Skorstenen fra pillifyret skal vel håndteres af en skorstensfejer en gang i året, eller hvordan er reglerne på det punkt? Har sælger lyst til at foreslå en plan for vedligehold?

Jeg har lyst til at invitere starup øko-træ (det var dem på visitkortet som du tog et billede af og sende til mig) og få dem til at besigtige taget med henblik på hvad vedligehold vil koste. Jeg gætter på at taget egentlig ikke har et behov lige nu, men helt sikkert skal have en tur før jeg en dag vil kunne sælge huset. Kan jeg gøre dette og bare dukke op? Eller bør jeg fortælle dig (som så varsler sælger) hvornår?

De indklagede gav den 6. og 20. september 2021 køber yderligere information om ejendommen.

Den 21. september 2021 skrev køber til de indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0084 LI

Ja, tak for info.

Jeg vil godt give et bud på ejendommen, men det er ikke en 'let' købt/solgt ejendom, så det bedste er at vi mødes og snakker om det.

Jeg kan f.eks. troppe op hos [de indklagede] en hverdag efter arbejde, eller lørdag - hvor vi kører til [en anden by] for at se på en ejendom (aftalen er kl. 13 i [den anden by]).

Dagen efter skrev de indklagede til køber:

Ja hvis du mener det ikke er noget der kan klare over skrift eller på telefon, så kan vi sagtens mødes. Jeg er dog ikke på arbejde i weekenden, så foretrækker en hverdag. Er har ikke torsdag, men ellers er der rimeligt frit slag for en dag. Hvilken dag passer dig?

Den 13. oktober 2021 spurgte køber de indklagede, om han havde talt med klagerne, og om klagerne var interesserede i at forhandle.

De indklagede svarede samme dag:

Ja jeg snakkede med sælgerne lige efter vores møde. Og de har samme holdning som jeg udtrykte til mødet. I er for langt fra hinanden til at det overhovedet giver mening at forhandle.

Den 30. oktober 2021 skrev køber til de indklagede:

Min egen holdning er at vi bør være i stand til at nå til enighed, men det forudsætter selvfølgelig at vi kan forhandle, og at vi bl.a. taler om hvad der indgår i handlen fordi når vi bare taler kroner uden yderligere forudsætninger, så bliver forudsætningen samtidig at 'ingenting' indgår i handlen ud over fire vægge og et tag. Det er selvfølgelig også en forudsætning at sælger overhovedet er oprigtig interesseret i at fraflytte, og her kan jeg bl.a. tilbyde at sælger får god tid på sig, og jeg er i stand til at betale en fornuftig kontant-andel.

Den 15. november 2021 skrev de indklagede til køber:

Med mindre du er indstillet på at gå væsentligt op i pris i forhold til hvad du sidst luftede, så er det ikke indenfor hvad der kan forhandles. Sidst luftede du at du var i omegnen af 2,5 mio, og i og med ejendommen er udbudt til kr. 2.975.000 er der meget langt imellem jer. Jeg tænker at hvis du løfter dit bud til 2,8 så er der noget at arbejde med.

Hvis du evt. kommer med et forslag til hvad løsøre du kunne tænke dig der følger med i handlen, kan jeg medtage det i dit bud. Som udgangspunkt er det løsøre i køkken der medfølger jf. salgsoptillingen.

Det betyder faktisk ikke noget for sælger om man laver en kontant handel, en større udbetaling eller om køber skal låne hele beløbet i banken. Det samlede beløb bliver sikret som et led i handlen, og uanset hvordan pengene kommer, bliver de stadig deponeret på en deponeringskonto og sælger kan først bruge pengene efter overtagelsesdatoen. Bare for lige at forklare det.

Køber bad den 27. november 2021 de indklagede om at kontakte klagerne for at høre, om forskelligt løsøre kunne indgå i handlen. Det fremgik af købers mail bl.a.:

J.nr. 2022-0084 LI

Er lampene i køkkenet en del af den faste installation (ikke løsøre)?

Er de to lamper i gangen en del af den faste installation? (f.eks pga. skjult ledningsføring?)

Er orangeriet? ([De indklagede] har præsteret det som sådan, jeg vil bare være sikker)

Indbygningsskabene + indretningen inde i dem?

Er det rigtigt at tagkanten er dekoreret med lyskæder, og får de lov at blive?

Kan du forhøre dig om dette?

Løsøre af interesse:

- Gyngestol
- Sække af 15 kg med træpiller
- To 'kander' til påfyldning af træpiller
- Robot plæneklipper m. ladestation (med ledninger lagt ud i græsset)
- To høje giraffer (rummets højde kræver noget højt dekorativt)
- Gulvtæppe under spisebordet (som dækker over at gulvet er lysere nede under)
- 3 x billeder af indianere (hvis de ikke har personlig affektionsværdi, dvs. ikke et krav)
- Nogle store potter i indkørslen til planter

Kan du forhøre dig om dette kan indgå i handlen?

De indklagede svarede køber samme dag:

Det kan du tro. Men det kommer an på prisen. Er det de 2,8 du så vil byde med det foreslåede løsøre eller hvordan skal jeg forstå det?

Tror sælger har svært ved at tage stilling til alt det løsøre med mindre det kan sammenholdes med en pris.

Den 2. december 2021 gav de indklagede køber oplysninger om forskellig fast inventar, som ville følge med ejendommen.

Køber svarede ved udateret mail:

Tak for det hurtige svar og forklaring om hvad der må betragtes som løsøre og derfor ikke er inkluderet, og at jeg må forvente nogle huller o.lign.

Jeg er i gang med en flytning til [by], flyttemanden kommer i morgen, så det blev et lejemål til at starte med. Jeg får lige se på dette her på et senere tidspunkt.

Klagerne har oplyst, at de opsagde samarbejdet med de indklagede i december 2021. De indklagede har oplyst, at det var den 23. december 2021, klagerne opsagde samarbejdet, hvilket klagerne ikke har imødegået.

Det fremgår af sagen, at klagerne i forbindelse med samarbejdets ophør betalte 6.000 kr., til de indklagede svarende til det i formidlingsaftalen aftalte beløb ved

J.nr. 2022-0084 LI

udløb af formidlingsaftalen.

Klagerne har oplyst, at køber efterfølgende den 6. januar 2022 fremsatte et købstilbud direkte over for klagerne.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 7. februar 2022 og af køberne den 9. februar 2022 solgte klagerne deres ejendom for 2,85 mio. kr. til overtagelse 1. maj 2022. Det fremgik af købsaftalen bl.a.:

4. **OVERDRAGELSEN OMFATTER**

- 4.1 Overdragelsen omfatter grund, bygninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer og beplantringer.
- 4.2 I det omfang det findes på ejendommen medfølger markiser, flagstang, legehuse, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse samt renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antenner og parabolantennener ekskl. receiver. Alle faste tæpper medfølger, medmindre andet er aftalt.
- 4.3 Overdragelsen omfatter tillige alle foreviste hårde hvidevarer, jævnfør aftale herom mellem køber og sælger.
- 4.4 Parterne har tillige indgået aftale om, at følgende effekter medfølger i handlen:  
 Mappe med billeder med dokumentation fra byggeri  
 Lampe i loftet i køkkenet  
 Lampe i loftet foran køkkenet  
 Orangeri  
 Havemøbler inde i orangeri  
 Lyskæder rundt med tagkanterne  
 Gyngestol  
 Sække af 15 kg med træpiller  
 To "kander" til påfyldning af træpiller  
 Robotplæneklipper med ladestation  
 Motoriseret hækkeklipper  
 Gardiner  
 Nogle store potter i indkørsel til planter  
 Giraffer af træ  
 Tre billeder af indianere samt  
 Gulvtæppe under spisebord.

Købsaftalen var udfærdiget af købers advokat, som også efter det oplyste berigtigede handlen.

Den 31. maj 2022 skrev de indklagede til klagerne bl.a.:

J.nr. 2022-0084 LI

Idet vi har konstateret at I har solgt jeres tidligere hus på [ejendommen] til køber [...] pr 01.05.2022, fremsendes hermed faktura for vores salgsarbejde i forbindelse med handlen.

Vi fremviste huset for køber [...] da vi havde ejendommen i kommission fra d. 24.01.2019 og frem til 23.12.2021. Fremvisningerne var hhv. d. 30. juli 2021 samt d. 29. august 2021 (hvor i selv deltog i fremvisningen). Herudover havde vi efterfølgende en dialog, hvor i ikke nåede til enighed om prisen med køber.

Vedlagt fremsendes uddrag af formidlingsaftalen hvor det fremgår at vi har ret til honorar, idet ejendommen ikke har været udbudt til salg hos anden ejendomsmægler i mellemtiden. Altså er handlen indgået på baggrund af vores salgsarbejde.

Vi beklager denne måde at fremsende vores faktura på, og ville ønske I havde taget kontakt til os for at drøfte sagen da i indgår en handel med køber [...]. Fakturaen i tidligere har betalt på kr. 6.000,- er fratrukket denne faktura.

Vi beder samtidig om at al evt. fremtidig korrespondance foregår på skrift. Er i på nogen måde i tvivl om vores retslige krav, anbefaler vi at i søger juridisk rådgivning.

Det fremgik af den medfølgende faktura:

Vederlag i h.t. formidlingsaftalen	kr. 37.800,00
Markedsføring	- 22.700,00
Udlæg for rapporter mm	- 1.055,00
	kr. 61.555,00
+ 25 % moms	- 15.388,75
	<u>kr. 76.943,75</u>
- Tidligere betalt faktura	- kr. 6.000,00
I alt	<u>kr. 70.943,75</u>

Den 13. juni 2022 skrev en rådgiver på vegne af klagerne til de indklagede bl.a.:

Min klient har modtaget jeres skrivelse af 31.05.2022 og vi fremsender herved vore bemærkning til sagen.

Min klient har haft ejendommen til salg hos jer i en periode på næsten 3 år uden salg blev gennemført. Der har været flere interesserede købere på fremvisning i perioden – men I lykkedes ikke med et salg. Min klient beslutter derfor at opsige kontrakten med jer i 2021 med den hensigt, at blive boende i ejendommen. Jeres til salg-skilt fjernes herefter fra ejendommen.

Kort tid efter banker nuværende ejer af ejendommen på min klients dør og spørger om huset er solgt, siden skiltet er fjernet. Min klient oplyser, at huset ikke er solgt, men at de har besluttet at blive boende i ejendommen, da et salg ikke er lykkedes. Nuværende ejer oplyser, at han muligvis er interesseret og parterne drøfter herefter en overdragelse, hvor der i 2022 opnås enighed om vilkårene for en overdragelse og overdragelsen gennemføres.

J.nr. 2022-0084 LI

Parternes aftale hviler således ikke på jeres salgsarbejde, ligesom der er udarbejdet et komplet sæt af nye rapporter og bilag for ejendommen og handlen berigtiges privat ved købers advokat. Det er således min vurdering, at overdragelsen på ingen måde hviler på jeres salgsarbejde – tværtimod er det min klients opfattelse, at jeres salgsarbejde har været af så horribel karakter, at det er den direkte årsag til det manglende salg i den periode, hvor ejendommen var udbudt til salg hos jer.

Det skal ligeledes tilføjes, at nuværende ejer ikke fremsatte bud på ejendommen i forbindelse med tidligere fremvisning – ligesom nuværende ejer oplyser, at han ikke kan genkende, at han skulle have mødt dig på dit kontor en fredag eftermiddag i november 2021 og fremsat et bud på 500.000 kr. under prisen, hvilket du tidligere har oplyst til min klient.

Jeres fremsendte krav afvises herved i sin helhed, idet betingelserne for vederlag jf. § 32 i lov om formidling af fast ejendom ikke er opfyldt.

Den 15. juni 2022 svarede en advokat på vegne af de indklagede til klagernes rådgiver:

Under henvisning til tvist i sagen vedrørende salærbetaling på [ejendommen] mellem [de indklagede] fastholdes det, at dine klienter skal betale beløbet i vedhæftede.

Såfremt din klient ikke imødekommer ved betaling af kravet kr. 70.943,75 senest inden 8 dage fra d.d. til reg. [...] med angivelse af [...] tages beløbet til inkasso.

Du er velkommen til at kontakte mig såfremt du måtte have bemærkninger eller ønsker at drøfte sagen.

### **Klagerne har bl.a. anført:**

De indklagede har ikke krav på vederlag ud over de 6.000 kr., som klagerne allerede har betalt til de indklagede.

De indklagede har haft ejendommen til salg i 3 år – fra januar 2019 til december 2021, uden at ejendommen er blevet solgt. Der har været en række interesserede købere.

Den senere køber fik henholdsvis den 30. juli 2021 og 29. august 2021 ejendommen fremvist af de indklagede.

Klagerne besluttede sig for at blive boende i ejendommen og opsagde formidlingsaftalen og betalte i den forbindelse de indklagede for fotos med 6.000 kr. Ejendommens til salg-skilt blev herefter fjernet fra ejendommen.

Den senere køber kørte forbi ejendommen og bankede på klagerens dør. Køber spurgte klagerne, om ejendommen var solgt, da til salg-skiltet var fjernet. Klagerne oplyste, at de havde opgivet at sælge ejendommen, og at de havde opsagt formidlingsaftalen med de indklagede med henblik på at blive boende på ejendommen. Køber oplyste, at han godt kunne være interesseret i at købe

J.nr. 2022-0084 LI

ejendommen, hvis klagerne skiftede mening. Køber oplyste, at han ville vende tilbage med et forslag til vilkår for en handel. Køber lagde den 6. januar 2022 et købstilbud i klagerens postkasse. Klagerne og køber forhandlede herefter en handel på plads.

Der blev i forbindelse hermed udfærdiget nye rapporter for ejendommen. Der blev ikke genanvendt materiale fra de indklagede. Købers advokat udfærdigede købsaftale og berigtigede handlen. Overtagelsesdagen blev aftalt til den 1. maj 2022. Salget skete således uden de indklagedes medvirken.

De indklagede blev senere bekendt med salget og fremsatte herefter krav på vederlag.

Det er klagerens vurdering, at betingelserne for krav på vederlag i henhold til loven ikke er opfyldt, idet handlen ikke hviler på de indklagedes indsats eller de indklagedes dokumenter. Køber trak sig efter de indklagedes fremvisning og gav ikke bud på ejendommen, det er således ikke korrekt, når de indklagede angiver, at parterne var i forhandling om prisen. Der var ikke yderligere forhandling om hverken pris eller vilkår efter fremvisningen. Dette fremgår også af mailkorrespondancen. Der var alene spørgsmål om hvilket løvsøre, der eventuelt fulgte med ejendommen.

At der indgås en købsaftale relativt kort tid efter opsigelsen af formidlingsaftalen, kan ikke i sig selv medføre, at de indklagede er berettigede til vederlag. Køber kontaktede og fremsatte uopfordret købstilbud den 6. januar 2022, hvilket lå efter klagerens opsigelse af formidlingsaftalen. At køber spurgte ind til, hvorvidt ejendommen var solgt, siden skiltet var fjernet, kan ikke føre til et andet resultat, idet dette var en nødvendig afklaring for køber, inden han fremsatte købstilbud.

Efter nævnets henvendelse har klagerne ønsket klagesagen udvidet med spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalen i strid med lov om formidling af fast ejendom § 31 er indgået for en periode på 12 måneder.

Klagerne var af den klare opfattelse, at formidlingsaftalen var bindende i hele perioden. Klagerne var ikke i kontakt med køber, da klagerne opsagde formidlingsaftalen i december 2021. Køber henvendte sig først i januar 2022.

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

De indklagede har krav på vederlag som krævet.

De indklagede fik ejendommen til salg den 24. januar 2019. Salget blev opstartet som et "skuffesalg". I august 2020 blev udbudsprisen nedsat med 200.000 kr. fra

J.nr. 2022-0084 LI

3,175 mio. kr. til 2,975 mio. kr. Den 30. juli 2021 var der fremvisning til den senere køber af ejendommen. Den 29. august 2021 fik køber ejendommen fremvist for anden gang. Klagerne deltog også i fremvisningen.

Den 24. september 2021 blev der holdt et møde med køber i de indklagedes butik. Herefter var der mailkorrespondance med køber.

Den 23. december 2021 kontaktede klagerne de indklagede og opsagde formidlingsaftalen. På grund af ferie blev ejendommen først fjernet og afsluttet hos de indklagede den 29. december 2021.

Den 14. januar 2022 udarbejdede købers advokat en købsaftale, hvilket kun er 22 dage efter klagernes opsigelse af formidlingsaftalen. Denne periode indeholder også helligdage.

Den 28. april 2022 fik køber skøde på ejendommen. Handelsprisen var 2,85 mio. kr.

Den 31. maj 2022 konstaterede de indklagede, at ejendommen var blevet solgt til den kunde, som de indklagede havde fremvist til og forhandlet pris og vilkår med. Derfor sendte de indklagede en faktura til klagerne vedrørende de indklagedes tilgodehavende.

Det fremgår af klagernes rådgivers brev af 13. juni 2022, at "Kort tid efter banker nuværende ejer af ejendommen på min klients dør og spørger om huset er solgt, siden skiltet er fjernet." Køber kontaktede således klagerne, og bemærkede, at de indklagedes til salg-skilt var fjernet, hvilket igen viser, at kontakten mellem klagerne og køber skete på baggrund af, at de indklagede havde haft ejendommen til salg.

Det gøres gældende, at klagerne alene fik ejendommen solgt på baggrund af de indklagedes annoncering og fremvisning.

Det er irrelevant, at klagerne bestilte nye dokumenter til brug for salget.

Klagerne har muligvis i en periode fra januar 2019 til januar 2020 været af den opfattelse, at formidlingsaftalen var bindende, men klagerne valgte efter januar 2020 ikke at opsigte aftalen. Da klagerne har videreført aftalen i et helt år efter "udløb", ses fejlen i formidlingsaftalens længde ikke at have indflydelse på, hvornår opdraget betragtes som ophørt. Det ses ikke at gøre nogen forskel på de indklagedes krav på vederlag, at der er fejl i aftalens længde, da klagerne ikke opsagde aftalen hverken lige efter udløb eller senere. Først da en konkret køber henvendte sig, opsagde klagerne aftalen.

J.nr. 2022-0084 LI

### **Nævnet udtaler:**

Af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger:

“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 ejendomsmæglerens medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Af bemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom § 32, stk. 2, fremgår bl.a.:

*Stk. 2* bestemmer, at ejendomsmæglerens ret til vederlag ikke begrænses til tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, men at ejendomsmægleren også har ret til vederlag, når en handel gennemføres efter udløbet af aftaleperioden men på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen dækker både den situation, hvor en sælger og en køber venter med at indgå en købsaftale til formidlingsaftalen er ophørt for at spare vederlaget til ejendomsmægleren, men også hvor købsaftale mellem sælger og køber indgås på baggrund af en aftale, som ejendomsmægleren har udarbejdet, men formidlingsaftalen er udløbet.

I den situation, hvor køber og sælger bevidst holder ejendomsmægleren ude for at spare vederlag, findes den som udgangspunkt alene relevant i det omfang det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at ejendomsmæglerens vederlag eller en del heraf er resultatafhængigt, og dermed udløses ved indgåelse af en bindende købsaftale. I sådanne tilfælde vil en sælger og en køber ellers kunne udnytte ejendomsmæglerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalen var ophørt enten ved udløb af aftaleperioden eller ved opsigelse.

I andre tilfælde, hvor ejendomsmægleren eksempelvis får ret til vederlag ved levering af ydelser efter regning, og vederlaget således ikke indeholder et resultatafhængigt element, vil det som udgangspunkt følge direkte af formidlingsaftalen, at et salg efter aftaleperiodens ophør ikke vil udløse vederlag til ejendomsmægleren, alene fordi ejendomsmægleren ikke har leveret en ydelse, der udløser ret til vederlag, jf. også bemærkningerne til forslaget § 31 om sælgers ret til at kunne opsigte aftalen uden varsel.

Bestemmelsen finder endvidere anvendelse på den situation, hvor en sælger opsigter formidlingsaftalen umiddelbart efter indgåelse af bindende købsaftale, og hvor der mellem mægler og sælger er aftalt resultatafhængigt vederlag. I disse situationer har ejendomsmægleren ret til vederlag, uanset forslaget § 29, stk. 3, jf. § 33, stk. 2, om mæglers krav på rimeligt vederlag ved sælgers opsigelse af formidlingsaftalen. Formidlingsopdraget er i disse situationer ofte ikke afsluttet på dette tidspunkt, men ejendomsmægleren har leveret sin ydelse efter aftalen, nemlig en bindende købsaftale.

Stk. 2 vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Det vil ofte være i forbindelse med mæglerens annoncering af ejendommen på internettet og evt. i aviser, at købere bliver opmærksomme på en udbudt ejendom. Der kan i konkrete tilfælde alene ved ejendomsmæglerens annoncering af boligen være tale om, at købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.

Hvorvidt salg efter udløbet af aftaleperioden er omfattet af bestemmelsen i stk. 2 må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed. Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en

ejendomsmægler hos én ejendomsformidlingsvirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. Skulle ejendomsmægler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til ejendomsmægler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2. Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler. Det vil dog bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling eller ej, og der henvises herom til bemærkningerne til forslagets § 1, stk. 1, nr. 1.

Endvidere har ejendomsmægleren krav på vederlag, hvis ejendomsmægleren sælger ejendommen, selvom formidlingsaftalen er udløbet, såfremt købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Der vil som udgangspunkt ikke være tvivl herom, i de situationer, hvor ejendomsmægleren efter formidlingsaftalens udløb har fortsat salgsbestræbelserne og har udarbejdet købsaftalen. For så vidt angår betingelserne til, hvornår det kan anføres, at der er indgået en købsaftale, skal handlen være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog bemærkningerne nedenfor vedr. handel med betinget skøde. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet, før retten til vederlag kan udløses. Endvidere skal fortrydelsesfristen efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også være udløbet.

En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at betingelsen er, at køber betaler et beløb, f.eks. om et år, fratager imidlertid ikke ejendomsmægleren krav på vederlag. Det forhold, at en ellers bindende handel ikke bliver gennemført på grund af købers eller sælgers forhold, f.eks. misligholdelse, fratager heller ikke ejendomsmægleren ret til vederlag. Ejendomsmægleren har i disse situationer krav på vederlag i overensstemmelse med det oprindeligt aftalte i formidlingsaftalen, eller hvad der i øvrigt ville kunne dokumenteres at være aftalt med sælger, jf. stk. 1 og bemærkningerne hertil.

J.nr. 2022-0084 LI

Kravet udløses dog kun ved indgåelse af en bindende købsaftale. Hvis forbrugeren har valgt at lade ejendomsmægleren fortsætte salgsbestræbelserne efter udløbet af formidlingsaftalen, men enten vælger at afstå fra at sælge uanset købstilbuddets størrelse eller vælger at afbryde samarbejdet, kan ejendomsmægleren ikke kræve vederlag for arbejde foretaget efter aftaleperiodens udløb. Det er således kun, når ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig en bindende købsaftale, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.

I formidlingsaftalen er der mellem parterne indgået aftale om, at denne bestemmelse er gældende i forholdet mellem parterne.

Nævnet finder, at bedømmelsen af, om de indklagede har krav på vederlag, beror på en konkret vurdering, hvori indgår navnlig oplysninger om de indklagedes indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens opsigelse og forholdene omkring købsaftalens indgåelse.

Nævnet lægger til grund, at de indklagede fremviste klagernes ejendom for den senere køber, og at de indklagede forhandlede pris og vilkår, herunder vedrørende overtagelse af diverse løsøre, med køber. Der blev dog ikke indgået en købsaftale, mens de indklagede havde ejendommen til salg.

Nævnet lægger endvidere til grund, at klagerne opsagde samarbejdet med de indklagede den 23. december 2023. Køber gav klagerne bud på ejendommen den 6. januar 2022, og ved købsaftale af 9. februar 2022 solgte klagerne ejendommen til køber. Klagerne har oplyst, at købsaftalen blev udfærdiget af købers advokat.

Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder finder nævnet, at handlen er indgået på baggrund af de indklagedes indsats, således at de indklagede har ret til vederlag. Nævnet har i den forbindelse navnlig lagt vægt på det korte tidsmæssige forløb mellem klagernes opsigelse af samarbejdet og salget til køber og på oplysningerne om de indklagedes fremvisninger for og forhandlinger med køber.

Nævnet kan herefter godkende de indklagedes krav ifølge fakturaen på 70.943,75 kr.

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

J.nr. 2022-0084 LI

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 fulgt i nærværende sag.

Klagerne har ønsket, at nævnet tager stilling til, om den i formidlingsaftalen aftalte salgsperiode er ulovlig.

Det følger af § 31 i lov om formidling af fast ejendom mv., at hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, kan aftaleperioden højst være 6 måneder, og aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Formidlingsaftalen blev indgået den 24. januar 2019 for en periode på 12 måneder. Af formidlingsaftalen fremgik, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag, og at der ved opsigelse af formidlingsaftalen skulle betales for de udførte ydelser. Ved udløb skulle der betales 6.000 kr. for fotos mv.

Den indgåede formidlingsaftale er således en kombination af "vederlag efter regning" og "resultatafhængigt vederlag". Nævnet finder, at når der er tale om en formidlingsaftale, der kombinerer "vederlag efter regning" og "resultatafhængigt vederlag", er aftalen omfattet af bestemmelsen i § 31.

Nævnet finder herefter, at de indklagede har tilsidesat lovens § 31 ved at angive en aftaleperiode på 12 måneder.

Da samarbejdet mellem klagerne og de indklagede varede frem til klagernes opsigelse den 23. december 2021, lægger nævnet til grund, at formidlingsaftalen stiltiende er blevet forlænget frem til denne dato. Nævnet finder derfor ikke anledning til yderligere i den forbindelse.

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

### **Konklusion:**

Klagen over de indklagedes krav på vederlag tages ikke til følge.

Klagen over de indklagedes ulovlige salgsperiode på 12 måneder tages til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen,

J.nr. 2022-0084 LI

jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand