

København, den 28. juni 2007

KENDELSE

Klager

ctr.

Henrik Kjeldskov A/S
Solrød Strandvej 83
2680 Solrød Strand

Sagen angår spørgsmålet, om der på handelstidspunktet gjaldt en gyldig formidlingsaftale mellem parterne, og om indklagede har krav på salær m.v.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom og indgik derfor den 12. februar 2006 en formidlingsaftale med indklagede for 6 måneder.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at indklagede havde vurderet kontantprisen på ejendommen til kr. 5.800.000,00.

Indklagedes salær var aftalt til kr. 255.063,00 inkl. moms. Herudover var der aftalt betaling af dokumentationsomkostninger med et skønnet beløb på kr. 1.450,00.

Det fremgik videre af formidlingsaftalen:

"Der er indgået aftale om Solgt eller Gratis, hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmægleren. Dette gælder også betaling for markedsføring og dokumentationsomkostninger, bortset fra eventuelle udgifter til tilstandsrapport, SundhedsAttest og energimærke, idet ejendomsmægleren efter krav fra økonomi- og erhvervsministeriet ikke må have noget at gøre med bestilling og betaling af disse rapporter, der faktureres direkte fra leverandøren til sælger af ejendommen. Tilbud

omkring Solgt eller Gratis er kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betales arbejdsvederlag jf. punkt 7 og 8.1. og dokumentationsomkostninger, jf. punkt 8.3. og 9."

Den 16. juni 2006 underskrev klager en aftale om ændring af vilkår, hvorved udbudsprisen blev nedsat til kr. 5.500.000,00.

Den 12. august 2006 udløb formidlingsaftalen, uden at der var sket salg af ejendommen.

Den 21. august 2006 underskrev klager en aftale om forlængelse af formidlingsaftale, hvoraf det fremgik:

"3. Aftalens varighed

Aftalen forlænges med 1 måned, indtil den 21-09-2006"

4. Vilkår

Aftalen ændres i forhold til gældende formidlingsaftale på følgende punkter: Salæret ændres fra 2,95 % til 1,966 % af kontantsummen. Begge satser ekskl. moms på 25 %.

Samme dag underskrev klager en købsaftale om salg af ejendommen for en kontantpris på kr. 5.200.000,00. Købsaftalen blev den 22. august 2006 underskrevet af køberne.

Den 23. august 2006 underskrev klager salgsprovenuberegning. Salgsprovenuberegningen var dateret den 21. august 2006. Af salgsprovenuberegningen fremgik, at indklagedes salær udgjorde kr. 168.978,00 inkl. moms.

Den 31. august fremsendte indklagede sin faktura, hvorved han opkrævede et salær på kr. 168.977,50 inkl. moms samt dokumentationsomkostninger kr. 1.450,00, i alt kr. 170.427,50, hvori indklagede modregnede den hos ham foretagne deponering af kr. 170.000,00. Indklagede har til nævnet oplyst, at klager har betalt indklagedes tilgodehavende i henhold til fakturaen.

Efterfølgende skrev klager til indklagede:

"Jeg vil bede dig om at sende mig en mail med en forklaring på, hvordan du er kommet frem til størrelsen på Homes salær. Jeg har forsøgt at spørge ind til det nogle gange dels under telefoniske samtaler og dels under en personlig samtale på dit kontor.

Jeg kommer ikke til det samme resultat og vil derfor meget gerne have, at du laver en udregning med forklaring, der viser hvordan du er kommet frem til netop det beløb.

I forbindelse med salget af ejendommen var køber fremkommet med et bud på 5.200.000 kr. Jeg havde en samtale med dig på dit kontor, hvor jeg gjorde det klart, at

jeg ikke under nogen omstændigheder ville sælge huset medmindre jeg fik 5.300.000 kr. for det.

Du oplyste mig om, at køber havde nået sit maximum, og at hvis jeg skulle have 5.300.000 for huset måtte home gå 100.000 ned i salær.

Dette blev herpå aftalen.

Efter gennemgang af faktura udstedt af home den 31. august 2006 sammen med min bankrådgiver, har vi ikke kunnet konstatere, at der er givet afslag på 100.000 kr. i salæret."

Den 27. september 2006 skrev indklagede til klager:

"Ved vort møde på mit kontor drøftede vi at køber havde budt kr. 100.000,- mindre end de ønskede 5.300.000,-. Jeg tilbød ved denne lejlighed at minimere dine omkostninger, i forhold til den gældende formidlingsaftale, til home med kr. 75.000,- således at et afslag på kr. 100.000,- kun kostede dig kr. 25.000,- i provenu.

Måden det er regnet ud som følger:

Udbudspris kr. 5.500.000,- x 2,95% + 25% moms = kr. 202.812,50

Salgspris kr. 5.200.000,- x 1,966% + 25% moms = kr. 127.790,00

Afslag i samlede omkostninger ved salget kr. 75.022,50"

Den 8. oktober blev afholdt møde mellem indklagede og klager samt klagers kæreste, uden at der blev opnået enighed om den aftalte rabat.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal fortabe sit salær som følge af, at der ikke på handelstidspunktet gjaldt en gyldig formidlingsaftale mellem parterne.

Indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at udlevere salgsprovenuberegning svarende til salgsvilkårene til klager, den dag hun underskrev købsaftalen.

Indklagede har desuden undladt straks at orientere klager om et modtaget købstilbud.

Klager blev på møde med indklagede den 20. august 2006 bekendt med, at indklagede den 17. august havde modtaget et købstilbud på ejendommen på kr. 5.200.000,00.

Ved ikke straks at forelægge dette købstilbud for klager har indklagede handlet i strid med kravene i bekendtgørelse om ejendomsformidling.

Den 21. august 2006 meddelte klager indklagede, at hun ikke ville acceptere et købstilbud på under kr. 5.300.000,00.

Indklagede meddelte klager, at kr. 5.200.000,00 var den interesserede købers højeste bud. Herefter tilbød indklagede at give en salærrabat, således at klager blev stillet, som om ejendommen var solgt til kr. 5.300.000,00.

Herefter udarbejdede indklagede forlængelse til formidlingsaftale og købsaftale på kr. 5.200.000,00, og klager underskrev disse efter at have forespurgt indklagede, om den anførte procentsats svarede til det aftalte salærnedslag på kr. 100.000,00. Klager fik ikke udleveret en salgsprovenuberegning.

Klager havde ikke travlt den 21. august 2006 som oplyst af indklagede. Klagers forretning var lukket denne dag, da der altid er lukket om mandagen.

Den 23. august blev klager kontaktet af indklagede, mens hun var på arbejde, med henblik på klagers underskrivelse af salgsprovenuberegningen. Klager havde meget travlt og underskrev salgsprovenuberegningen efter endnu engang at have fået oplyst, at de aftalte 100.000,00 var fratrukket salæret.

Efterfølgende fik klager oplyst fra sin bank, at salæret var nedsat med ca. kr. 75.000,00 og ikke de lovede kr. 100.000,00.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle fortabe sit salær, idet det ikke skyldtes indklagedes forhold, at forlængelsen af formidlingsaftalen først blev underskrevet den 21. august 2006. Det var således klagers forhold, der gjorde, at underskriftmødet først kunne afholdes på dette tidspunkt. Indklagede har sikret, at skriftlig samarbejdsaftale blev bragt på plads så hurtigt som muligt.

Indklagede bestrider, at der er indgået aftale om, at klager skulle have et salærnedslag på kr. 100.000,00 inkl. moms. Beløbet på kr. 100.000,00 har alene været nævnt som det beløb, der skilte køber og klager.

At salgsprovenuberegningen ikke blev udleveret i forbindelse med klagers underskrivelse af købsaftalen skyldtes, at klager ikke havde tid til at vente på, at beregningen blev revideret. Det var klager selv, der opfordrede til, at underskrivelse kunne ske i hendes forretning, idet klager havde svært ved at forlade denne.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3, at en formidler ikke kan gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med

lovens krav. Samme lovs § 10, stk. 1, fastslår, at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig.

Det fremgår af samme lovs § 12, stk. 1, at opdragstiden ikke må være længere end 6 måneder, og at aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Nævnet finder, at en aftale om forlængelse for at være gyldig skal indgås i umiddelbar tilknytning til formidlingsaftalens udløb. Formidlingsaftalen udløb den 12. august 2006, og aftale om forlængelse blev først indgået den 21. august 2006, hvilket nævnet finder ikke er i umiddelbar tilknytning til aftalens udløb. Nævnet kan derfor ikke godkende forlængelsen. Parterne burde således i stedet have indgået en helt ny formidlingsaftale, der opfyldte kravene i bekendtgørelse om ejendomsformidling.

Da der således ikke på handelstidspunktet gjaldt en skriftlig formidlingsaftale mellem parterne, har indklagede ikke krav på vederlag, herunder markedsføring.

I formidlingsaftalen indgået den 12. februar 2006 er aftalt Solgt eller Gratis, hvis aftalen løber den aftalte tid. Da aftalen udløb efter 6 måneder, uden at ejendommen var blevet solgt, har indklagede derfor ikke krav på betaling af dokumentationsomkostninger.

Indklagede skal herefter tilbagebetale hele det opkrævede fakturabeløb på kr. 170.427,50 til klager.

Nævnet finder det alvorligt kritisabelt, at indklagede ikke før klagers underskrivelse af købsaftalen udleverede en aktuel salgsprovenuberegning til klager. Nævnet ville efter fast praksis pålægge indklagede en salærreduktion som følge heraf.

Indklagede har imidlertid allerede som ovenfor anført fortabt hele sit salær af anden årsag, hvorfor nævnet ikke har taget stilling til salærreduktionens størrelse.

Det fremgår af bekendtgørelse om ejendomsformidling § 21, stk. 1, at indklagede straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Der ses ikke i nærværende sag at være tale om et skriftligt købstilbud, hvorfor nævnet ikke finder grundlag for kritik af, at indklagede ikke straks videregav dette til klager.

Efter sagens udfald skal indklagede betale klager det af denne til klagenævnet indbetalte gebyr på kr. 700,00.

Konklusion:

Indklagede skal herefter inden 30 dage fra kendelsens dato til klager betale kr. 171.127,50 med tillæg af en årlig rente, Nationalbankens officielle udlånsrente med

tillæg af 7 % af kr. 170.427,50 fra den 23. november 2006, datoen for klagens modtagelse i nævnet, til betaling finder sted.

P.N.V.

Poul Søgaard
formand