

J.nr. 2022-0140 UL

København, den 21. marts 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

21-5 A/S
Christianshusvej 187
2970 Hørsholm

Nævnet har modtaget klagen den 9. november 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har udført ulovligt mæglerarbejde ved ikke at have en registreret ejendomsmægler til at stå for salget af klagernes ferieboligandel, og om det kan bebrejdes indklagede, at klagerne måtte sælge deres andel til en lavere pris og på specielle vilkår. Sagen angår videre, om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne havde sammen med et antal andre familier dannet en ejerforening og indbetalt et beløb til ejerforeningen, der herefter havde købt et antal ferieboliger, som familierne i ejerforeningen herefter var fælles om at anvende. Klagerne havde i den forbindelse den 27. november 2021 underskrevet købs- og tegningsaftale med indklagede, der var konceptudvikler og administrator i ejerforeningerne.

J.nr. 2022-0140 UL

Det fremgår af sagen, at indklagede påtog sig at sælge ferieboligandelene, når ejerne ønskede at sælge disse. Klagerne ønskede i 2022 at sælge deres andel og henvendte sig til indklagede herom. Klagerne spurgte den 17. juni 2022 indklagede om, hvad salgsomkostningerne ville udgøre.

Den 21. juni 2022 svarede indklagede bl.a.:

Hermed hvad der er af omkostninger i forbindelse med et evt. salg. Jeg har sat prisen til kr. 3.100.000, synes dog at man skulle prøve at udbyde andelen til kr. 3.200.000 – tror godt at den kunne blive solgt til det via ventelisten.

Pris		3.100.000 kr.
Fast udgift til omskødn., notar mv. jfr. pkt. 2.		5.000 kr.
Honorar [. .] jfr. pkt. 3. *	5,0 %	155.000 kr.
Admingebyr jfr. pkt. 3.*		20.000 kr.
Moms af de * markerede		43.750 kr.
Tilbagebetaling af depositum 12 mdrs. fællesudgift		53.700 kr.
Frigives senest 14 dage efter overtagelsesdatoen		2.929.950 kr.

Klagerne svarede, at de syntes, at det var for dyrt, men indklagede fastholdt sit honorar. Klagerne meddelte herefter, at de ville forsøge selv at finde en køber, således at indklagede blot skulle udfærdige købsaftalen som administrator i ejerforeningen.

Den 30. juni 2022 skrev klagerne til indklagede, at de havde lagt links op på indklagedes facebook-side vedrørende salget af klagernes andel.

Den 1. juli 2022 svarede indklagede bl.a.:

Det duer ikke at I annoncerer jeres salg på vores facebookside. Det svarer til, at man ikke ønsker at betale salær til Nybolig, men annoncerer selv på deres hjemmeside og platform. I må annoncere andelen et andet sted end på vores sider. Jeres opslag vil blive fjernet nu her.

Indklagede meddelte samtidig igen, at indklagede fastholdt den tilbudte honorarstørrelse.

Hertil svarede den ene klager bl.a.:

J.nr. 2022-0140 UL

Jeg forstår slet ikke sammenhængen mellem Nybolig og en opmærksomhed via jeres hjemmeside.

Mig bekendt er I ikke en mæglervirksomhed, hvis udgangspunkt er videresalg.

I tjener rigeligt på udviklingen og burde i stedet være behjælpelige med gensalg, på et rimeligt niveau.

Der er ingen sammenligning mellem et salg og kommissionering af en udenlandske ejendom og et salg af en andel.

I har ingen fremvisninger, ingen annoncering og arbejde med kunder. I skal blot se om I har kunderne i jeres kartotek.

[...]

Jeg kan konstatere, at når man først er inde i folden hos [indklagede], så ændrer tonen sig og grådigheden tager over.

Jeg vil gøre alt for, at andre potentielle købere og nuværende ejere, skal gøre os opmærksom på denne vigtige information, som jeg tror mange vil finde interessant i forhold til et valg af [indklagedes koncept].

Det er også min opfattelse, at såfremt I driver denne form for mæglervirksomhed og videresalg, så er I omfattet af den gældende lovgivning på området. Dette kan være krav til informationer i salgsmaterialet, oplysninger på hjemmeside, forsikringsdækning mv.

Det vil jeg undersøge nærmere og vende tilbage på. I har sikkert styr på den del, men "better save then sorry".

Ligeledes den 1. juli 2022 skrev klagerne på ny til indklagede og bad om at få tilsendt den formidlingsaftale, som indklagede anvendte. Klagerne spurgte videre: *"Hvem er I medlem af i forhold til forsikring og lovgivning, når I også forhandler med købers advokater og agerer mæglere på salg?"*.

Samme dag sendte indklagede en salgsfuldmagt til klagerens underskrift, såfremt klagerne besluttede, at indklagede skulle varetage salget af klagerens andel.

Den 2. juli 2022 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

J.nr. 2022-0140 UL

[Indklagede] påtager sig, mod et honorar, at formidle og gennemføre salg af [ferieboligandele]. Det giver meget god mening for [indklagede] at påtage sig denne opgave, da vi løbende kommer i kontakt med potentielt interesserede købere, og vi har stor erfaring med gennemførelse af denne type handler.

Denne aktivitet kræver ikke medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening eller lignende, da vi ikke formidler handel med ejendomme men med ferieboligandele.

Vi omtaler i øvrigt denne ydelse flere steder i aftalegrundlaget for [klagerens andel], blandt andet i Købs- og Tegningsaftalens punkt 10.6:

10.6 Administrationsgebyr og evt. honorar ved salg af Ferieboligandel

- 10.6.1 Deltageren skal betale et administrationsgebyr på kr. 20.000 med tillæg af moms til [indklagede] ved indgåelse af en aftale om salg af sin Ferieboligandel eller anden overgang af Deltagerens kapitalandele i Selskabet, jf. Ejer- og Brugsaftalen.
- 10.6.2 Såfremt Deltageren ligeledes ønsker [indklagedes] assistance med at finde en køber til Ferieboligandelen, aftales der særskilt vilkår og honorar for denne ydelse. Honoraret udgør p.t. 5% med tillæg af moms af den salgssum for Ferieboligandelen, som den sælgende Deltager aftaler med den nye Deltager, forudsat overdragelsen gennemføres.

[Indklagede] har tegnet en forsikring, der dækker vort professionelle ansvar, for de ydelser, som vi leverer.

[Medarbejder hos indklagede] vil fremsende en salgsfuldmagt til dig, så du kan sætte dig ind i de nærmere ind i vilkårene for denne ydelse.

Samme dag svarede klagerne bl.a.:

Det virker en smule pudsigt, at I sælger andele og ikke skal være omfattet af lovgivningen på formidling af fast ejendom. Dette ikke alene, i forhold til medlemskaber af branchebestemte foreninger.

Står det også i dokumenterne, at I er dækket af nævnte forsikring?

Klagerne skrev flere gange til indklagede om, at indklagede måtte være omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede oplyste den 4. og 7. juli 2022, at de ved et møde med klagerne ville

J.nr. 2022-0140 UL

redegøre for, hvorfor det var indklagedes opfattelse, at indklagede ikke var omfattet loven.

Erhvervsstyrelsen skrev den 4. august 2022 til indklagedes advokat bl.a.:

Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse vedr. visse spørgsmål om anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom m.v.

[Advokatfirma] har anmodet Erhvervsstyrelsen om en udtalelse af, hvorvidt [indklagedes] erhvervsaktivitet er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE).

Erhvervsstyrelsen yder ikke rådgivning i konkrete sager, men kan udtale sig vejledende om fortolkning af retsgrundlaget.

Lovens anvendelsesområde

Ifølge LOFE § 1, stk. 1, nr. 1, finder loven bl.a. anvendelse ved formidling af salg af fast ejendom. LOFE § 2, stk. 1, bestemmer hertil, at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, og at den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aktivitet ikke er omfattet af loven.

Af lovbemærkningerne til LOFE § 1, stk. 1, nr. 1, fremgår det, at bestemmelsen er udtryk for lovens primære anvendelsesområde, som er forbrugerrelateret erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.

I bemærkningerne til loven beskrives ejendomsformidling overordnet set, som en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsmæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvor der ved vurderingen af, om der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand, kan tillægges tre forhold afgørende vægt:

J.nr. 2022-0140 UL

- 1) Ydelsens karakter.
- 2) Bistand med udarbejdelse af dokumenter.
- 3) Forbrugerens opfattelse af virksomhedens karakter.

Det følger videre af LOFE § 3, stk. 1, at loven finder anvendelse, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark. Det følger hertil af LOFE § 3, stk. 2, at hvis en fast ejendom er beliggende i udlandet, finder loven uanset stk. 1 ikke anvendelse, i det omfang der er særlige forhold i det pågældende land, som medfører, at lovens krav ikke kan opfyldes. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden herfor.

Sagens omstændigheder

[Advokatfirma] stiller følgende spørgsmål:

- 1) Om [indklagedes] forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, sammenholdt med [indklagedes] aktivitet indebærer, at [indklagede] er underlagt reglerne i LOFE.
- 2) Om det har betydning for besvarelsen af spm. 1, om erhververen af ejendommene er den enkelte deltager (forbruger) eller et partnerselskab – uanset, at erhververen af ferieboligandelen altid vil være en forbruger.
- 3) Hvilke bestemmelser i LOFE, som [indklagede] er pligtig til at overholde, hvis der svares bekræftende på spm. 1.
- 4) Om [indklagedes] forretningskoncept, markedsføring og projektstruktur, sammenholdt med [indklagedes] aktivitet indebærer, at [indklagede] ved gensalg er underlagt LOFE.
- 5) Hvilke bestemmelser i LOFE, som [indklagede] er pligtig til at overholde, hvis der svares bekræftende på spm. 4.

[Advokatfirma] har oplyst til sagen, at [indklagedes] aktiviteter vurderes at være omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v. (timeshareloven).

Om [indklagedes] forretningskoncept oplyser [Advokatfirma], at [indklagedes] forretningskoncept består i udbud af projekter omfattende [indklagedes] formidling og bistand med etablering af sammenslutninger, bestående af 21 deltagere, der sammen – direkte eller indirekte – ejer i alt 5 danske og/eller udenlandske ejendomme. [Indklagede] bistår i relation til køb, istandsættelse, indretning og vedligeholdelse af ejendommene samt drift og administration af ejendommenes brug og servicering af deltagere.

J.nr. 2022-0140 UL

[Advokatfirma] oplyser endvidere, at hver sammenslutning består af 21 deltagere, som i lige sameje ejer 5 ejendomme. Ifølge aftalegrundlaget opnår hver deltager adgang til et nærmere bestemt brug af sammenslutningens ejendomme. I nogle tilfælde ejes ejendommene direkte af de 21 deltagere, som hver især står som ejere på skødet, mens andre ejendomme ejes af deltagerne via et partnerselskab, som [indklagede] stifter og overdrager kapitalandelene i til deltagerne.

[Advokatfirma] oplyser, at der indgås aftale mellem hver deltager og [indklagede] om [indklagedes] bistand til etablering af samejet/partnerskabet samt [indklagedes] bistand med deltagernes/partnerselskabets erhvervelse af ejendomme. Samtidig indgås der mellem sammenslutningen/partnerskabet og [indklagede] en aftale om drift og administration af ejendommene. Endvidere indgår deltagerne en aftale med hinanden om ejerskab og brug af ejendommene og senere ophør. Denne aftale regulerer deltagernes deltagelse i sammenslutningen, ligesom der for hver deltager er tilknyttet en brugsret til sammenslutningens/partnerselskabets kommende ferieboliger, der udgør en "ferieboligandel". Deltagerne forpligter sig til at betale "fællesudgifter" til finansiering af drift og administration m.v. af ejendommene.

Når en projektaftale m.v. er indgået og deltagerne har betalt for deltagelsen i projektet, vil [indklagede] afsøge markedet på de oplyste destinationer, for relevante ejendomme og indlede forhandlinger med sælgerne af ejendommene, herunder evt. via sælgernes ejendomsmæglere, advokater eller andre repræsentanter med henblik på at erhverve relevante ejendomme. [Advokatfirma] oplyser, at ejendommene ikke vil blive ejet af [indklagede] på noget tidspunkt, da ejendommene erhverves for og af deltagerne eller partnerselskabet og for disses regning.

[Advokatfirma] oplyser, at ved deltagernes ophør med deltagelse i projektet, tilbyder [indklagede] at bistå den sælgende deltager med dette, hvor der i den forbindelse vil blive udarbejdet en salgsfuldmagt, i henhold til hvilken [indklagede] bemyndiges af den sælgende deltager til at udbyde og sælge ferieboligandelen. [Indklagede] modtager honorar for sit udbud og salg af ferieboligandelen, hvis salget formidles af [indklagede] eller til en køber, som [indklagede] har formidlet kontakt til. Selve salget af ferieboligandelen gennemføres på baggrund af en salgsaftale mellem sælger og køber – den nye deltager – og med tiltrædelse af [indklagede] for så vidt angår dette selskabs forpligtelser i henhold til aftalegrundlaget. Salgsaftalen udarbejdes af [indklagede].

J.nr. 2022-0140 UL

Erhvervsstyrelsens vurdering

Ad 1) LOFE finder anvendelse ved formidling af *salg* af fast ejendom og køberådgivning er således ikke omfattet af de gældende regler i LOFE.

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at et forretningskoncept, der består i at yde rådgivning til køber og bistå køber med at købe ejendomme, ikke er omfattet af LOFE.

Erhvervsstyrelsen skal gøre opmærksom på, at der er et forslag til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. i [høring](#), hvor det foreslås regler for rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås, at ændringerne skal træde i kraft den 1. januar 2023.

Ad 2) Efter de gældende regler i LOFE har det ingen betydning for besvarelsen af spm. 1, om erhververen af ejendommene er den enkelte deltager (en forbruger) eller et partnerselskab.

Ad 3) Se svar til spm. 1.

Ad 4) Det fremgår af lovbemærkningerne til LOFE § 1, stk. 1, at salg af timeshares er omfattet af lovens anvendelsesområde, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret. Uanset hvor den faste ejendom er beliggende, finder LOFE anvendelse, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark.

På denne baggrund er det Erhvervsstyrelsens vurdering, at et forretningskoncept, der består i forbrugerrelateret gensalg af ferieboligandele, som er omfattet af timeshareloven, hvor der udbydes og sælges ferieboligandele mod et honorar, herunder udarbejdelse dokumenter som salgsaftale, er underlagt reglerne i LOFE om erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Det er videre Erhvervsstyrelsens vurdering, at LOFE finder anvendelse, uanset, at en eller flere ejendomme er beliggende i udlandet, hvis forretningskonceptet består i, at udbud, markedsføring og salg sker i Danmark over for danske forbrugere.

Ad 5) Et forretningskoncept, som beskrevet i svar til spm. 4, skal overholde alle bestemmelser i LOFE om erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.

Dette er Erhvervsstyrelsen vejledende udtalelse, den endelige fortolkning henhører under domstolene.

Den 11. august 2022 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

J.nr. 2022-0140 UL

Mens vi er i proces med at undersøge, om vi er omfattet af reglerne i LOFE, kører vi videre med gensalgene.

Vi kan godt tage jeres andel til salg nu, og forsøge at finde en ny familie til jer, hvis I er med på, at undersøgelsen pågår, og at vi er enige om, at I ikke efterfølgende kan gøre nogen indsigelser eller krav gældende over for os begrundet med manglende overholdelse af reglerne i LOFE, hvis det skulle vise sig, at vi er omfattet deraf.

Klagerne underskrev salgsfuldmagt til indklagede den 12. august 2022. Af fuldmagten fremgik bl.a.:

Salgsfuldmagt

Undertegnede ejer en ferieboligdel i Ejerforeningen [...], ("Ferieboligdelen"). Jeg vil gerne sælge min Ferieboligdel og giver hermed [indklagede] salgsfuldmagt til at formidle og gennemføre salget af min Ferieboligdel på følgende vilkår.

For god ordens skyld bekræfter jeg indledningsvis hermed, at jeg som ejer i [ejerforeningen] selvfølgelig er bekendt med hele Aftalekomplekset, der knytter sig til [foreningen] og de øvrige bestemmelser, der løbende er vedtaget og gælder for brug og ejerskab af [foreningen], herunder for salg af min Ferieboligdel. Jeg er særlig opmærksom på den forkøbsret der tilkommer ejerne af de resterende Ferieboligdele i [ejerforeningen] og på den fortrydelsesret på 14 dage fra Købers underskrift af salgsaftalen, som Køber har. Derfor gives og udnyttes denne salgsfuldmagt kun inden for disse rammer og [indklagede] er berettiget og forpligtet til at tilpasse udførelsen af salgsfuldmagten og gennemførelse af salget til disse rammer under salgsprocessen.

1.

[indklagede] har fuldmagt til at udbyde min Ferieboligdel til en pris på minimum DKK 3.300.000 inden for Aftalekomplekssets rammer. Ændringer af udbudsprisen kræver min forudgående godkendelse. Den endelige salgspris indbetales af køber til [ejerforeningens] konto i [bank]. Jeg er ikke forpligtet til at sælge uanset hvilke bud på min Ferieboligdel der måtte fremkomme, dog er jeg gjort bekendt med og accepterer, at såfremt [indklagede] fremkommer med tilbud om at købe til minimum udbudsprisen, og jeg afslår at sælge, er [indklagede] berettiget til fuldt honorar jfr. Pkt. 3.

2.

Alle dokumenterede udgifter uanset hvor de skal afholdes til advokater, notarer, revisorer, registre, myndigheder, samt skatter og afgifter i forbindelse med salget og behørig notering af overdragelsen i henhold til lokal lovgivning til en køber af ejerskabet under min Ferieboligdel til ejendommene ejet af [ejerforeningen] i de lande hvor [ejerforeningens] ejendomme er beliggende, betales af mig som sælger. Der er aftalt fast beløb på kr. 5.000, hvorefter [indklagede] bærer de faktiske omkostninger. Køber betaler således kun den "rene" aftalte salgspris for min Ferieboligdel.

J.nr. 2022-0140 UL

3.

Udover ovennævnte direkte udgifter betaler jeg et honorar til [indklagede] for salget af min Ferieboligdel. Honoraret er 5% af den endelige salgspris for min Ferieboligdel, svarende til DKK 165.000, såfremt Ferieboligdelen bliver solgt til udbudsprisen. Endvidere betaler jeg i tillæg til foranstående de i Aftalekomplekset fastsatte DKK 20.000 i administrationsgebyr til [indklagede]. Der er aftalt rabat på 20% af honoraret og af administrationsgebyret såfremt salgsprisen bliver under 3.300.000 kr. Alle eventuelle øvrige udbuds-, markedsførings- og salgsudgifter, samt eventuelle senere ændringer heraf, betales og skal forudgående være godkendt af mig.

4.

Alle ovenstående beløb tillægges moms, hvor det er krævet i henhold til lovgivning. De ovennævnte udgifter, honorar og administrationsgebyr inklusive moms jeg skal afholde som sælger, fradrages af [indklagede] i den endelige salgspris sammen med eventuelle øvrige økonomiske forpligtelser overfor [ejerforeningen] eller [indklagede] inden udbetaling af den resterende del af salgsprisen til mig. Inden 14 dage efter Købers Overtagelsesdato frigives:

Pris		3.300.000 kr.
Fast udgift til omskødn., notar mv. jfr. pkt. 2.		5.000 kr.
Honorar [...] jfr. pkt. 3. *	5,0%	165.000 kr.
Admingebyr jfr. pkt. 3.*		20.000 kr.
Moms af de * markerede		46.250 kr.
Tilbagebetaling af depositum 12 mdrs. fællesudgift		53.700 kr.
Frigives senest 14 dage efter overtagelsesdatoen		3.117.450 kr.

Beløbet udbetales til mig på min konto:

Bank _____ Kontonr. _____

5.

Jeg er bevidst om og indforstået med, at enhver eventuel beskatning af gevinst eller tab ved mit salg af min ferieboligdel, bl.a., men ikke udelukkende, som beskrevet i det notat fra [revisor], som indgår i Aftalekomplekset, alene er min risiko og forpligtelse. Hvis jeg bemyndiger [indklagede] til at undersøge eventuel beskatning i forbindelse med mit salg af Ferieboligdelen, påtager [indklagede] sig ingen risiko eller hæftelse for indholdet eller konsekvenserne af den skatterådgivning jeg modtager, da den udelukkende leveres af [revisor] og/eller lokale skatterådgivere i de lande, hvor [ejerforeningens] ejendomme er beliggende, og kun disse er ansvarlige for den skatterådgivning jeg modtager. Jeg er bevidst om og indforstået med, at det er en betingelse for, at en eventuel fortjeneste ved salget af min ferieboligandel er skattefri i Danmark, er, at jeg har benyttet hver af ferieboligerne. Eventuel skattepligtig fortjeneste vil være højere end det kontante resultat af min investering, da en del af anskaffelsessummen skattemæssigt anses for etableringsomkostninger.

6.

Nærværende aftale løber til andelen sælges, men kan opsiges af begge parter med 7 dages varsel. Såfremt jeg efter at have opsagt nærværende aftale indgår salgsaftale med køber, som [indklagede] har været i dialog med i forbindelse med salgsarbejdet, betaler jeg honorar jfr. pkt. 3.

Undertegnede Fuldmagtsgiver/Ejer bekræfter med min underskrift at have gjort mig bekendt med og at have forstået samt tiltrådt samtlige ovenstående bestemmelser.

I oktober 2022 havde indklagede kontakt til en interesseret køber til klagernes andel.

J.nr. 2022-0140 UL

Køber og klagerne underskrev salgsaftale den 11. oktober 2022, hvorved det blev aftalt, at køber skulle betale 3,25 mio. kr. for andelen til overtagelse den 1. november 2022. Af salgsaftalen fremgik, at køber havde 14 dages fortrydelsesret.

Indklagede underskrev tillige aftalen med følgende bemærkning: *"Tiltrædes for så vidt angår [indklagedes] pligter i henhold til ovenstående og Ejerforeningens vedtægter og bestemmelser."*

Den 21. og 23. oktober 2022 skrev køber til indklagede, at de ønskede at bruge deres fortrydelsesret og derfor annullerede salgsaftalen.

Klagerne har oplyst, at der var en anden interesseret køber til andelen, der også underskrev salgsaftale, men at denne køber også anvendte sin fortrydelsesret, således at handlen ikke blev gennemført.

Den 4. november 2022 ophørte samarbejdet mellem klagerne og indklagede, idet klagerne var utilfredse med indklagedes håndtering af salget. Parterne har oplyst, at indklagede ikke krævede betaling af klagerne i den anledning.

Klagerne stod herefter selv for salget af andelen. Der viste sig herefter en ny køber, der var interesseret i at købe klagerne's andel. Det fremgår af parterne's forklaringer, at denne køber havde underskrevet en aftale med indklagede om køb af en anden ny andel i indklagedes koncept, men at køber ønskede at komme ud af denne aftale og i stedet købe klagerne's andel, der allerede var etableret og taget i brug.

Den 11. november 2022 skrev køber til den ene klager bl.a.:

Tillægskommentar;

Hvad er dit formål med at køre retssager og alt muligt andet mod [indklagede] ?

Specielt hvis du nu rent faktisk kan komme helt ud af deres "aftalekoncept" og dermed intet mere skal have med [indklagede] at gøre

Jeg spørger såmænd blot fordi jeg ikke kan fange logikken i at køre et korstog, hvor man intet selv opnår ved en sejr.

Samme dag svarede den ene klager bl.a.:

For det første, er det jo mellem [indklagede] og os.

J.nr. 2022-0140 UL

Vi har haft 2 købsaftaler, som er blevet fortrudt. Dette langt efter den lovpligtige fortrydelsesrets udløb.

Jeg synes ikke jeg skal forklare mig her på de konflikter, da du har en dialog med [indklagede] på vores sag, som jeg ikke helt forstår?

Du kan også foreslå, at de køber den til 2,8 mill, så kan I ordne det praktiske bagefter.

Jeg føler lidt jeg forhandler med dig - gennem [indklagede].

Samme dag svarede køber bl.a.:

Du svarer ikke på mit spørgsmål.

Som jeg skrev, har jeg brug for noget der kan få [indklagede] til at give os en bagdør –ellers kommer der ikke nogen handel imellem os to

Og hvis du kan opgive denne hellige kamp om principper, tror jeg at de bider på. ellers tro jeg ikke vi kommer i mål.

Så mit formål er såmænd ikke direkte at blande mig, men blot sikre mig at vi har en realistisk chance for at nå i mål med en handel

Men hvis det er vigtigere for dig at forsætte dit korstog –så er det jo din beslutning

Jeg syntes blot det er både dumt og spild af alle tid og penge

Det er i øvrigt dine egen opslag på Facebook der gør at jeg kan konkludere at du har startet en sag op mod dem

Senere samme dag skrev den ene klager til køber bl.a.:

Jeg tænker jeg selv skriver til [indklagede], hvis du ikke kan få nogle vilkår på banen. det skal naturligvis komme fra [indklagede], da det er mellem os hvad de kræver for, at I kan købe....

Så giv mig lige en melding på hvad du gør herfra? Jeg har allerede skrevet til dem i går, at vi har en potentiel køber og hvilke vilkår vi mener skal ændres og opfyldes...

Den 13. november 2022 skrev køber til den ene klager bl.a.:

J.nr. 2022-0140 UL

Min snak med [indklagede] tog udgangspunkt i vi skal sikre os at vi enten er med i [klagernes ejerforening] eller [den nye ejerforening].

De er som udgangspunkt indstillet på at give os lov til at have begge muligheder åbne indtil 1.12.

Og er klar på at tilrette salgsaftalen hurtigt – i stil med den du sendte til mig

Der skal ikke ændres i fortrydelsesfrister, eller andet du måtte se som en "god ide"

Det du skal "ofre" for at få dette til at lykkedes, er at du skal droppe dine sager mod

[indklagede], og forpligte dig til ikke at starte nye sager op.

Er du villig til det, får vi handlen på plads i en fart.

Indklagede skrev den 15. november 2022 til klagerne med kopi til køber bl.a.:

Jeg forstår, at I er i drøftelser om køb af [klagernes andel]. Jeg fremsender hermed vores standard salgsaftale for direkte gensalg, til jeres komplettering med de vilkår, I aftaler mellem jer.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og køber den 16. november 2022 solgte klagerne deres ferieboligandel for 2,79 mio. kr. til overtagelse den 1. december 2022. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

Jeg er bekendt med, at jeg som Køber er berettiget til at træde tilbage fra denne købsaftale på betingelse af, at jeg senest 14 dage efter min underskrift på denne købsaftale giver skriftlig meddelelse til Sælger samt til [indklagede] på den nedenfor angivne adresse om, at jeg vil træde tilbage fra salgssaftalen. Sælger har ikke krav på nogen betaling, sikkerhedsstillelse eller lignende fra mig som Køber, før min fortrydelsesfrist samt forkøbsretten er udløbet.

[...]

Sælger forpligter sig til at annullere eller frafalde enhver anklage, stævning og påstand som måtte være indgivet eller anmeldt. Dette senest på datoen for overtagelse 01.12.2022. Sælger forpligter sig til at fjerne enhver omtale af [indklagede] selskaber fra alle medier, herunder sociale medier, som Sælger har delt/formidlet. Dette senest på datoen for overtagelse 01.12.2022.

Sælger er afskåret fra at initiere nye anklager, stævninger mv. som nævnt ovenfor, samt er afskåret fra at dele/formidle nye tekster eller indlæg på de sociale medier, dagblade, aviser mv. i 5 år fra datoen for denne Købsaftale.

Overtrædelse af ovenstående udløser en bod stort DKK 150.000, som betales af Sælger til Køber senest 8 dage fra Købers fremsendelse af dokumentation for overtrædelsen. Beløbet beregnes pr. overtrædelse.

Samme dag skrev køber til indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0140 UL

[Klagerne] og jeg er nu enige om pris og ordlyd af vedhæftede Købsaftale [Klagerne] har dog betinget sig at I accepterer aftalens ordlyd, inden den underskrives Så det håber vi begge at I vil.

Vi vil også gerne om I vil lave den klar til on-line underskrifter, så vi ikke skal printe, scanne, og maile den rundt

Samme dag skrev indklagede til køber og klagerne bl.a.:

Tak for fremsendte. [Indklagede] har ingen kommentarer til aftalen, og accepterer den generelt. Vi godkender den, for de dele som [indklagede] skal skrive under på. [Indklagede] skriver under som den sidste i det digitale format.

Indklagede underskrev herefter tillige aftalen for så vidt angik indklagedes pligter i henhold til aftalen og ejerforeningens vedtægter og bestemmelser.

Senere samme dag skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Så har vi alle underskrevet.

Som aftalt med køber, er det en betingelse, at købesummen frigives til os og overføres til vores konto, senest den 1/12-2022.

For god ordens skyld skal vi bekræfte, at køber ved sit tilbud og underskrift, skriftligt har betinget sig at vi levede op til [indklagedes] krav, som er nævnt under pkt. 12 og 13 i købsaftalen.

Denne betingelse er indført for, at [indklagede] ville acceptere købers udtræden af [ny ejerforening] og mulighed for, at købe vores andel i stedet.

Vi glæder os til ikke, at være en del af [indklagede] længere.

Den 17. november 2023 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Jeg bekræfter, at [indklagede] forpligter sig til at efterleve de dele af aftalen, som skal udføres af [indklagede], som er nævnt i den Købsaftale I har indgået mellem jer, angående jeres salg af ejerandel i [ejerforeningen]. [...]

Der opstod efterfølgende tvist mellem køber og klagerne, idet klagerne ikke overholdt salgsaftalens bestemmelser om at stoppe tiltag mod indklagede. Efter det oplyste havde klagerne ikke slettet et negativt opslag på ejerforeningens medlemsside, havde politianmeldt indklagede og indgivet klage over indklagede til

J.nr. 2022-0140 UL

Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 10. januar 2023 skrev klagernes advokat til købers advokat bl.a.:

Tak for tilbagemeldingen og en behagelig tlf.samtale før jul, hvor jeg tror at vi begge blev lidt klogere på faktum.

Jeg har forstået, at du repræsenterer køberne af sagen, men at du også er advokat for [indklagede] i alle andre henseender. Jeg noterede mig derudover fra vores samtale, at klausulen efter din opfattelse var sammenhængende med en aftale imellem køberne og [indklagede] (dine klienter), om at [indklagede] godskrev et tilgodehavende på lidt over 400tkr., mod at køberne tog denne klausul med overfor min klient.

Idet sagerne efter denne opfattelse har en sammenhæng, tillader jeg mig at berøre begge forhold samtidig, og går ud fra, at du i fornødent omfang drøfter dette med [indklagede].

1. LOFE – [Indklagede] og sagsforløb

Efter min gennemgang af sagen og korrespondancen fremstår det helt tydeligt, at [indklagedes] praksis (og i særdeleshed praksis i nærværende sag, hvor man sågar har sammenlignet sig med en mægler) ér omfattet af LOFE, og at disse regler ikke er opfyldt. Det er de formentlig ikke, fordi [indklagede] mener at man ikke har været klar over det, men her mener jeg at et eventuelt klagenævn, erhvervsstyrelsen eller andet, vil lægge vægt på, at selskabet trods alt ejes af uddannede ejendoms-mæglere, som burde vide bedre.

I stedet for at forfølge indirekte postulerede bodskrav imod min klient, vil jeg opfordre [indklagede] til at feje for egen dør, og få korrigeret sin praksis, så den opfylder gældende regler, så man undgår eventuelle dårlige sager. Jeg har noteret mig, at [ejer af indklagede] nu har genoptaget sin godkendelse som ejendoms-mægler, hvilket tyder på at der gøres noget ved det.

Hvis det er tilfældet, kan det kun bifaldes.

Den 13. januar 2023 svarede købers advokat bl.a.:

Det er korrekt, at jeg repræsenterer køberne.

J.nr. 2022-0140 UL

Jeg repræsenterer [Indklagede] i visse sammenhænge, men ikke "i alle andre henseender". Jeg repræsenterer ikke [indklagede] i f.t. [klagerne], men det er muligt, at dette vil ske på et senere tidspunkt.

Sagens forløb

Det er ikke korrekt, at "[indklagede] godskrev et tilgodehavende på lidt over 400tkr., mod at køberne tog denne klausul med overfor min klient". Forholdet er således det, at mine klienter over for [indklagede] havde forpligtet sig til at købe en[anden ferieboligandel]. Af denne årsag ønskede mine klienter ikke også at købe [klagerens ferieboligandel], da mine klienter så ville have to ferieboligandele.

Efterhånden som [klagerne] sænkede prisen på [deres ferieboligandel], blev mine klienter interesserede i denne. Da [indklagede] ville modtage et betydeligt beløb (1 6,5% af ferieboligandelens pris) fra mine klienter, vurderede de, at det antageligt ville være lettere at få [indklagede] til at frigøre mine klienter fra deres forpligtelse til at betale købesummen i forbindelse med købet af [anden ferieboligandel], hvis de kunne tilbyde [indklagede], at [klagerne] frafaldt anklager, stævninger, anmeldelse, opslag på sociale medier m.v. mod[indklagede]; både som var iværksat og med virkning for fremtiden (i fem år). Mine klienter fik dette forhandlet på plads med [klagerne] jf. den korrespondance som din klient har tilsendt mig, og tilbød derfor [indklagede] ovenstående. [Indklagede] accepterede dette tilbud fra mine klienter - herunder for at spare tid og udgifter på at skulle kommunikere med [klagerne] og håndtere konsekvenserne af [...] anklager, stævninger, anmeldelser, opslag på sociale medier m.v. - men det var således ikke en betingelse, som [indklagede] havde foreslået eller stillede. For at opfylde sin aftale med [indklagede] indsatte mine klienter derfor pkt. 12 i Købsaftalen.

Bodskrav

Uanset ovenstående forløb, herunder [klagerens] utvivlsomme forståelse og accept af det konkret forhandlede pkt. 12 i Købsaftalen, valgte [klagerne] bevidst og i hvert fald fire gange at misligholde denne. Jeg kan ikke se, hvorfor retsordenen skulle ville beskytte en sådan adfærd.

Jeg mener også, at bodsbestemmelsen er tilstrækkelig klar til at kunne håndhæves.

J.nr. 2022-0140 UL

Henset til ovenstående forløb og interesser, og mine klienters interesse i at beskytte værdien af sin ferieboligandel, kan jeg heller ikke se, at bodsbestemmelsen skulle være uproportional. Hverken beløbsmæssigt eller indholdsmæssigt. Faktisk (be)viser din klients bevidste og gentagne overtrædelser, at den ikke er det. Og til dette kommer, at din klient - der HAR solgt sin ferieboligandel og modtaget betaling for samme - INGEN (retlig) interesse har i ikke at overholde bodsbestemmelsen. Det er videre ikke usædvanligt, at en aftale betinges af, at en part frafalder krav (f.eks. stævning). Eller at en part fjerner og ophører med opslag på sociale medier. Jeg har ikke set din klients politianmeldelse, men involvering af politi forekommer ikke beskyttelsesværdigt her. Og i f.t. anmeldelserne til Klagenævnet for Ejendomsformidling og Erhvervsstyrelsen vedrørende LOFE gælder dette samme. Og bemærk i den forbindelse, at det kan have betydning for proportionalitetsvurderingen, hvis [indklagede] allerede havde været i dialog med f.eks. Erhvervsstyrelsen om relevansen af LOFE for [indklagedes] erhvervsaktiviteter. Af foranående årsager er bodsbestemmelsen heller ikke i strid med lov og ærbarhed [...].

Ved stævning af 24. februar 2023 anlagde køber retssag mod klagerne med krav om klagernes betaling af 600.000 kr. for 4 tilfælde af overtrædelse af konventionalbodsbestemmelsen i salgsaftalen.

Klagerne adciterede indklagede i retssagen med krav om, at indklagede skulle friholde klagerne for op til 150.000 kr., som klagerne måtte blive dømt til at betale til køber. Adcitationssagen blev ved rettens kendelse af 2. oktober 2023 afvist, idet indklagede ikke havde udarbejdet salgsaftalen, hvorfor betingelserne for adcitation ikke var opfyldt. Klagerne anlagde herefter selvstændig retssag mod indklagede med de samme erstatningskrav som i adcitationssagen.

Den 9. november 2023 skrev købers advokat til indklagede bl.a.:

Som du ved, repræsenterer jeg [køber] i en retssag mod [klagerne], som udspringer af overtrædelser af en konventionalbodsbestemmelse disses købsaftale vedrørende førstnævntes køb af en ferieboligandel i [ejerforeningen].

Under retssagen har jeg fremsat provokationer over for [klagerne] hvori jeg har opfordret til fremlæggelse af disses anmeldelser af [indklagede] til Klagenævnet for Ejendomsformidling, [...] Politi og Erhvervsstyrelsen.

Disse provokationer har de nægtet at opfylde, og jeg antager, at tilsvarende vil gælde for øvrige provokationer, jeg fremsætter til dokumentation for mine klienters krav.

J.nr. 2022-0140 UL

Jeg kan naturligvis anmode retten om et editionspålæg over for [klagerne] i medfør af retsplejelovens § 298, eller over for [indklagede] jf. retsplejelovens § 300, men jeg foretrækker, at materialet fremskaffes med mindst muligt tidsforbrug, hvorfor jeg venligst skal høre, om du vil tilsende mig kopi af/dokumentation for følgende:

1. [klagerne] anmeldelse af [indklagede] til Klagenævnet for Ejendomsformidling
2. [klagerne] anmeldelse af [indklagede] til [politiet]
3. [klagerne] anmeldelse af [indklagede] til Erhvervsstyrelsen

Jeg skal for god ordens skyld også bede dig give samtykke til, at min henvendelse, på [indklagedes] vegne, til Erhvervsstyrelsen i april 2022 kan fremlægges i retssagen.

Den 14. november 2023 svarede indklagede bl.a.:

Selvfølgelig skal I ikke bruge tid på ad citationsbegæringer mv.

Jeg vedhæfter derfor her de tre dokumenter, som jeg tror, at du efterspørger nedenfor.

Jeg vedhæfter for fuldstændighedens skyld også udskrift fra retsbog vedrørende den sag, som [klagerne] anlagde mod [indklagede] i 2022, som blev afvist af retten i [...].

Jeg giver videre samtykke til, at din henvendelse, på [indklagedes] vegne, til Erhvervsstyrelsen i april 2022, kan fremlægges i retssagen.

I replik af 16. november 2023 i retssagen mellem køber og klagerne anførte købers advokat bl.a., at klagerne havde overtrådt konventionalboden i købsaftalen og fremlagde i den forbindelse de dokumenter, som advokaten havde modtaget fra indklagede, herunder dokumentation for klagerne indgivelse af klage til Klagenævnet.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale en erstatning på 460.000 kr. og en godtgørelse på 100.000 kr. til klagerne.

Klagerne ønskede at sælge deres ferieboligandel. Klagerne kontaktede derfor indklagede herom og modtog herefter salgsfuldmagt til underskrivelse.

Klagerne stillede spørgsmål til indklagede om, hvorvidt indklagede ikke burde opfylde lov om formidling af fast ejendom m.v., når indklagede solgte andele inden for loven. Dette ønskede indklagede ikke at svare på, men krævede, at hvis indklagede skulle hjælpe klagerne med salget, skulle klagerne skrive under på en fraskrivelse af, at klagerne kunne indbringe indklagede for retten for manglende overholdelse af loven.

Klagerne blev nødt til at acceptere dette for at få salget igangsat.

Imidlertid indtog indklagede herefter en holdning til klagerne, der skadede salget af klagernes ferieboligandel. Klagernes ferieboligandel blev bl.a. fjernet fra indklagedes hjemmeside, og klagerne kunne ikke få oplysning om, hvilken prioritering eller aktivitet, der var på salget af klagernes ferieboligandel. Dette har medført tab for klagerne i forhold til både pris og tid (markedsudvikling).

Hertil kommer, at indklagede udelukkede klagerne fra at købe en anden og mindre ferieboligandel, selvom det ikke er indklagede, der kan bestemme dette.

Indklagede fremskaffede 2 salgsaftaler med to forskellige købere, men i indklagedes salgsaftaler var der indsat en alt for lang fortrydelsesret på 14 dage for køberne. Begge købere fortrød handlerne inden for fristen. Indklagede har henvist til reglerne i lov om forbrugerftaler vedrørende timeshare, hvor der fastsættes en fortrydelsesret på 14 dage, men indklagede har på intet tidspunkt oplyst klagerne om, at deres koncept var omfattet af timeshare-reglerne. De indklagede har heller ikke markedsført det som timeshare.

Klagerne var herefter nødsaget til at nedsætte prisen på ferieboligandelen for at få den solgt.

Indklagede havde vurderet prisen til først 3,1 mio. kr. herefter 3,2 mio. kr. Der blev givet salgsfuldmagt til 3,25 mio. kr. Indklagede valgte dog at udbyde til 3,4 mio. kr. uden klagernes vidende. Klagerne endte med at måtte sælge andelen for 2,8 mio. kr. De tidligere salgsaftaler, der blev fortrudt, var begge på en pris på 3,25 mio. kr.

Indklagede har ikke varetaget klagernes interesser i forløbet, hvilket har medført et tab for klagerne, idet interesserede købere ikke fik adgang til vigtigt materiale og indsigt i klagernes andel.

Som følge af det mangelfulde arbejde fra indklagedes side anså klagerne salgsfuldmagten som opsagt af indklagede, selvom indklagede afviste at opsig den. Klagerne solgte herefter selv ferieboligandelen. Indklagede har ikke krævet vederlag i den forbindelse.

Den køber, der endte med at købe klagernes ferieboligandel, havde forud for købet bundet sig til køb af en anden andel, der var under etablering hos indklagede. Køber havde anmodet indklagede om at komme ud af denne aftale for i stedet at købe klagernes andel. Køber har oplyst, at indklagede kunne acceptere dette, men kun hvis klagerne frafaldt alle krav, klager og retssager mod indklagede. Dette er afpresning og i strid med lov om formidling af fast ejendom, men klagerne måtte

J.nr. 2022-0140 UL

acceptere dette vilkår for at få solgt andelen.

Indklagede har via sin advokat henvendt sig til Erhvervsstyrelsen, der den 4. august 2022 svarede, at det var styrelsens vurdering, at indklagedes forretningskoncept vedrørende gensalg af andelene var omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v. Ukendskab til loven må dog komme indklagede til skade, ligesom indklagede skal bevise, at den manglende overholdelse af pligterne i loven ikke har influeret på varetagelsen af klagernes interesser i salgsprocessen.

På trods af sin viden om, at indklagedes salgsarbejde var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., skrev indklagede den 11. august 2022 til klagerne, at indklagede kunne tage klagernes andel til salg, men at klagerne ikke efterfølgende kunne gøre nogen indsigelser eller krav gældende over for indklagede begrundet med manglende overholdelse af loven, hvis det skulle vise sig, at indklagede var omfattet heraf.

Indklagede har dermed forsøgt at få klagerne, der er forbrugere, til at fraskrive sig deres rettigheder i medfør af loven.

Den salgsfuldmagt, som klagerne underskrev, er at sidestille med en formidlingsaftale om salg af fast ejendom. Aftalen er dog kendetegnet ved en række mangler, idet der ikke er oplysning om sikkerhedsstillelse og ikke udpeget en ansvarlig mægler, og idet opsigelse kun kan ske med 7 dages varsel.

Indklagedes salgsaftaler overholdt ikke reglerne for deponering, forsikring, garanti mod fejl og mangler, ansvarlig mægler m.m.

Den salgsaftale, som indklagede benyttede, opfyldte på ingen måde lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

Indklagede fjernede klagernes andel fra sin hjemmeside, selvom der ikke var indgået en endelig salgsaftale med en interesseret køber.

Såfremt indklagede i alle henseender fulgte lov om formidling af fast ejendom m.v., ville deres salgsmateriale også skulle indeholde fuldstændigt grundlag for en købsbeslutning, jf. lovens §§ 37 og 39. Dermed ville der ikke være samme risiko for interesserede køberes fortrydelse.

Indklagedes gensalg af klagernes ferieboligandel er omfattet af reglerne i lov om

J.nr. 2022-0140 UL

formidling af fast ejendom. Indklagede reklamerer med gensalg på sin hjemmeside, hvilket er ulovligt.

Efter Erhvervsstyrelsens vurdering var fremkommet, ændrede indklagede ikke noget, men fortsatte med at gensælge andele.

Indklagede kan ikke påberåbe sig en del af timeshareloven vedrørende fortrydelsesretten og ikke opfylde de øvrige formkrav, som fremgår af loven. Alene på den baggrund er indklagede erstatningsansvarlig.

Den køber, der endte med at købe andelen, krævede, at der i salgsaftalen skulle indføres nogle særlige vilkår, for at indklagede kunne godkende den. Køber skrev til klagerne, at klagerne skulle ofre noget for, at et salg kunne lykkes, og at klagerne skulle droppe sagerne mod indklagede og forpligte sig til ikke at starte nye sager op.

Klagerne havde herefter ikke andre muligheder end at skrive under på købsaftalen med disse vilkår og til en pris på 2,79 mio. kr. Indklagede tiltrådte købsaftalen den 17. november 2022.

Der er tale om en særdeles usædvanlig klausul i en købsaftale vedrørende fast ejendom mellem to forbrugere. Klausulen betyder, at klagerne skulle betale beløb til køber, hvis klagerne ikke frafaldt alle anklager m.v. mod indklagede, og hvis ikke klagerne fjernede negativ omtale af indklagede fra de sociale medier. Denne klausul tilgodeså således indklagede.

Det fremgår tydeligt af korrespondancen mellem klagerne og køber, at køber har forhandlet med indklagede, der har haft en meget aktiv rolle gennem køber. Det fremgår også, at selve salgsaftalen er indklagedes standardaftale, at denne er sendt fra indklagede til køber, og at tilføjelserne er udarbejdet efter klar aftale med indklagede.

Købers advokat er den samme som indklagedes advokat, hvilket også indikerer, at indklagede har medvirket ved udarbejdelsen af den endelige salgssaftale.

Køber havde ikke egen interesse i klausulerne andet end at bruge den som løftestang til at blive fritaget for sin forpligtelse til at købe en anden andel af indklagede.

Indklagede har ved sin handlemåde tilsidesat princippet i §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., hvoraf følger, at indklagede skal varetage sin klients interesser bedst muligt og ikke må være repræsentant for begge parter i en handel. Ved kun at varetage sine egne interesser har indklagede udvist klar inhabilitet og

J.nr. 2022-0140 UL

illoyalitet.

Det faktum, at indklagede skal godkende handlen som administrator for ejerforeningen, er en urimelig fastholdelse af parterne i et forhold til indklagede.

Klagerne har ved indklagedes handlemåde lidt et tab på salgsprisen på 460.000 kr. Henset til antallet af lovovertrædelser begået af indklagede og den særdeles grove karakter heraf er klagerne berettigede til en godtgørelse på ikke mindre end 100.000 kr.

Retssagen anlagt af køber mod klagerne er ikke til hinder for, at nævnet behandler sagen mellem klagerne og indklagede.

Klagerne har indgivet politianmeldelse mod indklagede, men politiet har endnu ikke forholdt sig til anmeldelsen.

Indklagede har til købers advokat udleveret dokumenter fra nærværende klagesag, fra politianmeldelsen og fra anmeldelsen til Erhvervsstyrelsen, til brug for købers retssag mod klagerne. Dette er ulovligt og utilstedeligt. Dette beviser, at indklagede har haft en aktiv rolle i udarbejdelsen af salgsaftalen mellem køber og klagerne, og at indklagede har haft en aftale med køber om konventionalboden i salgsaftalen.

Indklagede har bl.a. anført:

Da der er tale om selvsalg, og når Erhvervsstyrelsen allerede har vurderet indklagedes arbejde og håndtering af gensalg, herunder overholdelse af lov om formidling af fast ejendom m.v., gøres det principalt gældende, at sagen bør afvises fra nævnsbehandling, subsidiært henvises til behandling ved domstolene, da sagen ikke kan oplyses uden vidneafhøring.

Klagernes påstande er for flertallets vedkommende usande, vildledende og/eller udokumenterede. Det vil føre for vidt at imødegå og korrigere alt det af klagerne anførte faktuelte forkerte, hvorved sagen ikke kan gennemføres eller afsluttes på betryggende vis. Klagernes påstande ændrer sig løbende og udvides uden begrundelse. Sagen kan derfor ikke afgøres uden mundtlige parts- og vidneafhøringer og er af principiel juridisk karakter. Der er også usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, hvorfor sagen også af disse grunde bør afvises fra nævnsbehandling.

I en retssag kan klager meddeles advokatpålæg, således at påstande, anbringender og dokumenter inddrages i sagen efter retsplejelovens regler og præsenteres og

J.nr. 2022-0140 UL

skæres til af en advokat.

Hvis nævnet finder at kunne behandle sagen, bestrider indklagede at skulle betale erstatning og godtgørelse til klagerne.

Klagerne lægger i deres klage til grund, at indklagede ved at stå for gensalget af klagernes andel har overtrådt lov om formidling af fast ejendom. Det er imidlertid ikke entydigt klarlagt, at indklagedes formidling af gensalg er omfattet af denne lov. Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse, der aldrig er blevet prøvet og i øvrigt er belagt med væsentlig usikkerhed. Styrelsen skriver i sin udtalelse bl.a.: *”Den endelige fortolkning henhører under domstolene”*. Der er således rent juridisk tale om pådømmelsen af en række påståede overtrædelser af et regelsæt, som det ikke entydigt kan lægges til grund, at indklagede er omfattet af.

Den salgsfuldmagt, som var aftalt mellem klagerne og indklagede, blev opsagt med virkning fra den 4. november 2022.

Klagernes endelige salg den 16. november 2022 var derfor et selvsalg, som blev forhandlet direkte mellem køber og klagerne. Indklagede var ikke en del af forhandlingerne, og indklagede har derfor ikke været involveret i indsættelsen eller formuleringen af købsaftalens punkt 12 om konventionalbod. Det var købers krav, at klagerne accepterede dette vilkår.

Indklagede sendte som en service en standardaftale for salg uden indklagedes formidling, som køber og klagerne skulle komplettere med de vilkår, de aftalte mellem sig, og som også indeholdt de emner, der er påkrævet for at gennemføre et salg af en andel. Der var bl.a. tale om, at køber skulle indtræde i de aftalevilkår, der er gældende for aftalekomplekset med de øvrige ejere i ejerforeningen. Dette ændrer dog ikke ved, at klagerne selv tog kontakt til, forhandlede med og underskrev købsaftale med køber.

Det er korrekt, at indklagede accepterede, at køber kunne komme ud af en aftale om køb af en ferieboligandel for i stedet at købe klagernes andel. Dette er imidlertid ikke ansvarspådragende for indklagede. Tværtimod har indklagede dermed medvirket til at hjælpe klagerne med at gennemføre en salg af deres andel.

Indklagede modtog ikke honorar for klagernes salg af andelen, idet salgsfuldmagten var blevet opsagt med virkning fra den 4. november 2022. Opsigelsen kom fra klagerne, og indklagede imødekom ønsket.

Indklagedes rolle i salget var alene som administrator, idet indklagede som

J.nr. 2022-0140 UL

administrator altid underskriver på de salgsaftaler, der indgås ved gensalg, da der følger en række administrative pligter for indklagede. For dette administrative arbejde skal ejerne af andelene betale 25.000 kr. i administrationshonorar.

For så vidt angår indklagedes salgsarbejde forud for klagerne selvsalg, kan det oplyses, at det af salgsfuldmagten indgået mellem klagerne og indklagede, fremgik, at indklagede fik fuldmagt til at udbyde ferieboligandelen til en pris på minimum 3,3 mio. kr. Klagerne og indklagede enedes om at udbyde andelen til 3,4 mio. kr. Klagerne anbringende om, at indklagede annoncerede med forkert pris, er derfor usand.

Det bestrides, at indklagedes angivelse af en fortrydelsesret på 14 dage var lovstridig. Det fremgår af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v., at fortrydelsesretten er 14 dage. Klagerne har accepteret denne fortrydelsesret allerede i salgsfuldmagten, og de 14 dage fremgår også af det aftalesæt, som klagerne tiltrådte, da klagerne i sin tid købte andelen. Det bestrides derfor, at indklagede har handlet ansvarspådragende, fordi tidligere interesserede købere anvendte deres fortrydelsesret inden for fristen på 14 dage. I øvrigt ses det ikke dokumenteret, at klagerne har lidt et tab i den forbindelse.

Klagerne får det til at fremstå som om, at indklagede har forsøgt at hindre klagerne salg. Dette bestrides, idet indklagede ikke har interesse heri. Tværtimod har indklagede sørget for bistand som administrator, således at selvsalget skete i overensstemmelse med foreningens bestemmelser. Indklagede sikrede videre, at depositum blev modtaget og afregnet, at gæld afregnedes inden frigivelse af købesummen, og at myndighedsregistreringer blev håndteret m.m.

Indklagede har på intet tidspunkt stillet økonomisk krav til køber i forbindelse med, at de ønskede at udtræde af købet af en anden andel og i stedet købe klagerne andel.

Indklagede blev på grund af sommerferieafvikling først bekendt med Erhvervsstyrelsens svar efter indgåelsen af salgsfuldmagt med klagerne. Indklagede gjorde dog klagerne opmærksom på uklarheden om, hvorvidt indklagedes aktiviteter, der relaterer sig til gensalg, var omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede tog Erhvervsstyrelsens vurdering til efterretning og har i forlængelse heraf tilpasset sin forretning og forretningsgange, herunder registrering af ansvarlig ejendomsrådgiver i virksomheden. Pr. 1. november 2022 blev indklagede forsikret

J.nr. 2022-0140 UL

som ejendomsmægler. I årene forud herfor havde indklagede en forsikring for gensalg med dækning på op til 20 mio. kr.

Erhvervsstyrelsen har meddelt indklagede, at den ikke foretager sig yderligere i sagen, efter at indklagede har oplyst om sine tilpasninger med henblik på opfyldelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. ved gensalg af andele.

Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til klagen over, at indklagede har udleveret dokumenter til købers advokat. Dokumenterne hidrører fra et tidspunkt og er udleveret på et tidspunkt, hvor indklagede ikke i forhold til klagerne var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

I øvrigt er indklagede berettiget til at dele oplysning om, at klagerne har sagsøgt og klaget over indklagede til Klagenævnet, Politiet og Erhvervsstyrelsen. Dette er en del af indklagedes ytringsfrihed og berettigede varetagelse af sine legitime interesser. Der er ikke tale om følsomme eller fortrolige oplysninger om klagerne, når køber allerede var i besiddelse af klagernes navne og adresse.

Køber har i retssagen mellem køber og klagerne anmodet klagerne om at fremlægge de ønskede dokumenter, hvilket klagerne ikke efterkom. Køber kunne ved editionspålæg over for klagerne have fået klagerne til at udlevere disse. Også af denne grund er indklagedes udlevering af dokumenterne berettiget. Klagernes interesse i at undertrykke beviser går ikke forud for købers legitime interesser i retssagen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det ligger inden for nævnets kompetence at tage stilling til klagen over indklagede, også selvom indklagede på skadestidspunktet ikke var registreret ejendomsmægler, idet det følger af nævnets vedtægter § 2, stk. 1, at nævnet ud over at tage stilling til klager mod ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder kan tage stilling til klager over andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf.

Nævnet bemærker videre, at nævnet heller ikke i øvrigt finder grundlag for at afvise sagen fra nævnsbehandling.

Af sagen fremgår, at der klages over handlinger udført i 2022 og 2023. Det følger af den på dette tidspunkt gældende § 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Loven finder anvendelse ved

J.nr. 2022-0140 UL

- 1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og
- 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.”

Af lovbemærkningerne fremgår, at salg af timeshare omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret.

Nævnet finder, at klagernes ferieboligandel er en timeshare med ejendomsret, hvorfor indklagedes salgsarbejde med henblik på formidling af salg for klagerne var omfattet af loven. Af loven følger, at alene registrerede mæglere må formidle salg for forbrugere.

Ved salgsfuldmagt indgået i august 2022 påtog indklagede sig at formidle salg af klagernes andel. På dette tidspunkt var der ikke hos indklagede ansat en registreret ejendomsmægler. Indklagede har derfor udført ulovligt salgsarbejde for klagerne, hvilket nævnet skal udtale sin alvorligste kritik af.

Det er herunder særdeles kritisabelt, at indklagedes salgsfuldmagt ikke opfyldte lovens krav. Aftalen er således bl.a. i strid med lovens § 29, idet der ikke heri er oplyst om den ansvarlig mægler for formidlingen og anført en ulovlig opsigelsesfrist på 7 dage.

Nævnet finder endvidere, at indklagede særdeles groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved – efter at have modtaget Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse om indklagedes gensalg af ferieboligandele – at skrive til klagerne, at indklagede godt kunne stå for salget, hvis der var enighed om, at klagerne ikke efterfølgende kunne gøre nogen indsigelse eller krav gældende over for indklagede begrundet i manglende overholdelse af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v. Indklagede har dermed forsøgt at få klagerne til at give afkald på deres rettigheder som forbrugere.

Vedrørende indklagedes arbejde i øvrigt bemærkes:

Indklagede har i de af indklagede formidlede, men ikke gennemførte handler, i salgsaftalerne anført, at køber havde 14 dages fortrydelsesret. Denne oplysning har klagerne tillige modtaget i salgsfuldmagten.

Det følger af lov om forbrugerftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v. § 1, at lovens §§ 5 og 6 gælder for erhvervsmæssigt udbud af forbrugerftaler om timeshares. Da klagernes ferieboligandel er en timeshare, og da indklagede påtog sig at stå for salget, er disse bestemmelser i timeshareloven gældende ved indklagedes formidling.

J.nr. 2022-0140 UL

Af de nævnte bestemmelser i timeshareloven fremgår bl.a., at forbrugeren (køber) skal gives en række oplysninger i salgsaftalen, herunder bl.a. oplysning om fortrydelsesretten på 14 dage.

Nævnet finder, at indklagede dermed ikke har givet køberne i de ikke gennemførte handler en længere fortrydelsesret, end køberne havde krav på. Dermed har indklagede ikke ydet mangelfuld rådgivning af klagerne i den forbindelse.

Nævnet finder ikke, at indklagede havde pligt til at oplyse køberne og klagerne om, at timeshareloven var lovgrundlaget for de 14 dages fortrydelsesret.

Klagerne har oplyst, at indklagede har annonceret andelen til salg til en pris på 3,4 mio. kr., hvilket klagerne ikke havde godkendt. Indklagede har oplyst, at det var aftalt mellem parterne at udbyde andelen til denne højere pris, end de i salgsfuldmagten aftalte 3,3 mio. kr. På grund af de modstridende oplysninger herom, må nævnet afvise at tage stilling til dette klagepunkt.

Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at indklagedes handlemåde i den periode, hvor indklagede havde andelen til salg, har påført klagerne et tab. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning.

Efter parternes oplysninger aftalte parterne, at salgsfuldmagten skulle ophøre den 4. november 2022. Det er videre oplyst, at indklagede ikke har krævet betaling af vederlag i den forbindelse. Herefter stod klagerne selv for salget af deres andel.

Klagernes salg af andelen i november 2022 var således et selvsalg og ikke formidlet af indklagede.

Nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag og uden mulighed for vidneførsel godtgjort, at indklagede alligevel var involveret i handlen og krævede af køber, at der i salgsaftalen skulle indsættes en klausul om, at klagerne skulle betale bod, hvis klagerne ikke indstillede alle klager, stævninger m.v. over for indklagede. Nævnet har ikke herved taget stilling til gyldigheden af vilkåret.

Nævnet bemærker, at nævnet ikke finder, at klagerne blev presset til eller var nødt

J.nr. 2022-0140 UL

til at acceptere en købsaftale med denne klausul.

Nævnet kan derfor heller ikke af denne grund pålægge indklagede at betale erstatning eller godtgørelse til klagerne.

Nævnet finder ikke, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at udlevere dokumentation for klagesagens indgivelse, politianmeldelse og anmeldelse til Erhvervsstyrelsen til købers advokat. Nævnet finder således, at der er tale om oplysninger, som indklagede er berettiget til at dele med parter, der er involveret i den konkrete sag.

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

Da indklagede ikke bidrager til nævnets drift via medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening, skal indklagede endvidere betale 10.000 kr. + moms til nævnet for behandling af nærværende klagesag, jf. nævnets vedtægter § 27, bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer § 27 og bekendtgørelse om omkostninger ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 3.

Konklusion:

Klagen over indklagedes ulovlige mæglerarbejde og overtrædelse af god ejendomsmæglerskik tages til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Indklagede skal betale 12.500 kr. til nævnet.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand

J.nr. 2022-0140 UL