

J.nr. 2024-0024 UL/li

København, den 26. november 2024

## KENDELSE

*Klager*

mod

EjendomsmæglerKompagniet ApS  
Ryvangs Alle 44  
2900 Hellerup

Nævnet har modtaget klagen den 29. februar 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har krav på vederlag, når ejendommen efter formidlingsaftalens ophævelse blev solgt via en anden ejendomsmægler til en køber, som indklagede havde haft kontakt til.

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

Klager ønskede at sælge sit rækkehus. Klager indgik derfor formidlingsaftale med indklagede den 17. februar 2023.

Af formidlingsaftalen fremgik, at aftalen gjaldt i 3 måneder. Det fremgik videre bl.a.:

#### **Udbudspris:**

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til ejendomsmæglerens værdiansættelse kr. 5.195.000

[...]

J.nr. 2024-0024 UL/li

## 6. Vederlag og betaling

### 6.1. Vederlag

| Salær                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ekskl. moms                         | Inkl. moms                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.</li> <li>- Beregne salgsbudget/provenu.</li> <li>- Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.</li> <li>- Udarbejde udkast til købsaftale.</li> <li>- I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser</li> </ul> | 58.000                              | 72.500                               |
| <b>I alt salær</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>58.000</b>                       | <b>72.500</b>                        |
| <b>Markedsføring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rabat</li> <li>- Boligsiden fremhævning</li> <li>- Fotograf</li> <li>- Online, boligs iden, boliga, [...].dk</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              | -14.000<br>8.000<br>5.000<br>12.000 | -17.500<br>10.000<br>6.250<br>15.000 |
| <b>I alt markedsføring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>11.000</b>                       | <b>13.750</b>                        |
| <b>Udlæg til tredjemand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundejerforeningsskema, anslået</li> <li>- Dokumenthåndtering</li> <li>- E-nettet</li> <li>- Ejendomsdatarapport</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         | 500<br>390<br>590<br>150            | 625<br>488<br>738<br>150             |
| <b>I alt udlæg til tredjemand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>1.630</b>                        | <b>2.000</b>                         |
| <b>Vederlag i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>70.630</b>                       | <b>88.250</b>                        |

[...]

### Betaling ved salg af ejendommen

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der kun skal ske betaling til ejendomsmægler, hvis ejendommen sælges. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført eller ej.

I alt kr. 88.250

Beløbet forfalder til betaling ved købsaftalens indgåelse.

### Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for 50 % af det samlede salær + udlæg til 3. mand.

Beløbet forfalder til betaling dagen efter skriftlig opsigelse.

### 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 ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.

I april 2023 købte klager yderligere markedsføring af indklagede for 15.000 kr.

J.nr. 2024-0024 UL/li

Formidlingsaftalen udløb den 17. maj 2023. Samarbejdet fortsatte imidlertid mellem klager og indklagede, indklagede fortsatte med at fremvise huset og modtage købstilbud. Da købstilbuddene var lavere end udbudsprisen, afviste klager budene.

Det fremgår af sagen, at indklagede fik kontakt til de senere købere. Indklagede skrev den 20. september 2023 til køberne bl.a.:

Tak for mailen.

Vi har allerede modtaget bud på [klagers rækkehus] fra to andre hold.

I forhold til salg af jeres egen lejlighed, så ville det have været en krav for [klager] af vi stod for salget af jeres lejlighed, da vi ellers ikke kan håndtere hele forløbet som vi gerne vil.

Jeg vil gerne sende de rapporter som er lavet på huset, men så skal i også være klar på overstående og kunne komme med et bud allerede senest i morgen?

Klager har oplyst, at køberne herefter kontaktede hende for at høre, om det var korrekt, at det var et krav fra klagers side, at indklagede skulle varetage salget af købernes ejendom.

Klager har videre oplyst, at hun efter at være blevet bekendt med indklagedes krav til køberne om, at indklagede skulle stå for salget af ejendommen, og indklagedes urigtige oplysning til køberne om, at der var tale om et krav fra klagers side, mistede tilliden til indklagede og derfor afsluttede samarbejdet med indklagede. Klager skrev således til indklagede den 4. oktober 2023, at hun havde besluttet at stoppe hos indklagede og vælge anden ejendomsmægler i stedet.

Den 6. oktober 2024 meddelte indklagede til klager, at til-salg skiltet var hentet og nøglerne lagt i postkassen.

Klager indgik formidlingsaftale med en anden mægler (mægler 2) den 9. oktober 2023.

Ved købsaftale udarbejdet af mægler 2 og underskrevet af køberne den 26. oktober 2023 og af klager den 27. oktober 2023 solgte klager sit rækkehus for 4,8 mio. kr. til overtagelse den 31. december 2023.

Mægler 2 krævede ved faktura af 30. november 2023 betaling for salget:

J.nr. 2024-0024 UL/li

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Salær                 | 48.000,00  |
| Øvrige kundekontakt   | 3.000,00   |
| Eftersagsbehandling   | 5.000,00   |
| E-dokumentation       | 476,00     |
| I alt DKK ekskl. moms | 56.476,00  |
| 25% moms              | 14.119,00  |
| I alt DKK inkl. moms  | 70.595,00  |
| Ejendomsdatarapport   | 70,00      |
| Vejlaug besvarelse    | 1.000,00   |
| Faktura i alt         | 71.665,00  |
| Depositum             | -75.000,00 |
| Til afregning         | -3.335,00  |

Den 19. januar 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

Tak for snakken for kort tid siden.

Jeg har som sagt set din bolig er registreret solgt jf. tingboligen d. 27 oktober 2023.

Køberen er [...] – som vi har fremvist for og haft dialog med op til du opsagde vores aftale d 3. oktober 2023. Dvs. der er gået godt 3 uger fra opsigelse til at skødet blev lyst til selv samme kunder, som du desuden har oplyst har en tæt relation til din nabo.

Det er oplagt, at du selv har indgået en aftale om salg med Isabella og Nikolaj på baggrund af vores arbejde og vores annonce. Derfor har vi vores ret til at få betaling for vores fulde salær jf. formidlingsaftalens ordlyd:

***”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 ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.”*

Såfremt der har været en anden mæglers tilstedeværelse skal der venligst ske dokumentation herfor, samt at der er taget et ”normalt” salær, samt mægler skal kunne dokumenterer at der er blevet lavet salgsarbejde. Fremvisninger, ÅH, annonce på boligsiden mv)

Jeg har vedhæftet faktura, som er det beløb der ville have været ved salg hos os, som bedes betales indenfor 8 dage.

Såfremt du er uenige i dette, skal jeg oplyse at du har ret til at oprette en klage hos klagenævnet.

Du er ligeledes velkommen til at ringe, så vi kan drøfte ovenstående.

Af den vedhæftede faktura, som var dateret 18. januar 2024, fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0024 UL/li

|                                                                      | Excl. moms: | Moms (25%): | Total:     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| <b>Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1</b>      | 58.000,00   | 14.500,00   | 72.500,00  |
| Se bilag                                                             |             |             |            |
| <b>Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2</b> | 23.000,00   | 5.750,00    | 28.750,00  |
| Se bilag                                                             |             |             |            |
| <b>Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3</b>         | 1.630,00    | 370,00      | 2.000,00   |
| Se bilag                                                             |             |             |            |
|                                                                      | 82.630,00   | 20.620,00   | 103.250,00 |

2. deponering kr. 4.995.000,00

- Saldo i henhold til ovenstående: kr. 103.250,00

**Saldo dig til gode: kr. 4.891.750,00**

Den 9. februar 2024 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Min klient, [klager], har anmodet mig om bistand i anledning af, at De har fremsendt en faktura (faktura nummer ses ikke at fremgå) af 18. januar 2024 vedrørende [...].

Af specifikationen af nævnte faktura fremgår, at fakturaen vedrører vederlag, markedsføring og udlæg.

Der blev som bekendt den 17. februar 2023 indgået en formidlingsaftale mellem [indklagede] og min klient om salg af min klients ejendom beliggende [...]. Formidlingsaftales varighed var, jf. punkt 5, 3 måneder fra aftalens indgåelse.

Den 22. august 2023 fremviser [indklagede] min klients ejendom til [de senere købere]. Forløbet er herefter følgende:

27. august 2023 besigtigede [indklagede] den af [de senere købere] ejede ejerlejlighed med henblik på eventuel indgåelse af en formidlingsaftale herom.

29. august og 3. september 2023 forespørger [indklagede] [de senere købere] til, om er interesseret i at indgå formidlingsaftale om salg af deres ejerlejlighed.

20. september 2023 svarer [de senere købere] at de stadig er interesseret i min klients ejendom, men at de foretrækker, at en anden ejendomsmægler står for salget af deres egen ejerlejlighed.

20. september 2023 svarer [indklagede] til [de senere købere], at der allerede er bud på min klients ejendom, og at det er et krav fra sælger (min klient),



J.nr. 2024-0024 UL/li

at [indklagede] står for salget af deres ejerlejlighed, og at de skal komme med et bud på min klients ejendom senest den 21. september 2023.

21. september 2023 drøfter [de senere købere] telefonisk situationen med [indklagede]. Under denne samtale trækker [indklagede] i land for så vidt angår det af ham tidligere påståede krav fra sælgers side om, at det er ham/[mæglerfirmaet], der skal stå for salget af [de senere købere] ejerlejlighed. Under denne telefonsamtale aftales det, at [de senere købere] meddeler skriftligt, såfremt de ønsker at komme med et købstilbud på min klients ejendom.

28. september 2023 modtager [de senere købere] en e-mail fra [indklagede] og spørger, om de er kommet frem til, om de ønsker at komme med et officielt bud på min klients ejendom.

[De senere købere] kontakter imidlertid min klient direkte for at høre, om det kan være rigtigt, at det er et krav fra hendes side, at [de] skal sætte deres egen bolig til salg via [indklagede], for at de kan få lov til at købe hendes ejendom, [...].

[De senere købere] har meddelt, at [de] vil bevidne, at [de] har fået dette (urigtige) krav fra min klients side oplyst af [indklagede], ligesom han er i besiddelse af bevis herfor.

[De senere købere] oplyser min klient, at de ønsker at købe hendes ejendom, men at de ikke ønsker at indgå en aftale med [indklagede] om, at I skal stå for salget af deres egen bolig.

Da min klient aldrig har stillet et sådant krav, bliver hun naturligvis både temmelig overrasket men også vred over at høre om dette. Hvis ikke [de senere købere] havde taget direkte kontakt til min klient, men i stedet havde undladt at give købstilbud på hendes ejendom, kunne min klient have mistet disse købere til hendes ejendom.

Og tanken er ikke fjern, at hvis en sådan urigtig oplysning er givet til andre potentielle købere, så kan hun rent faktisk have mistet andre købstilbud på ejendommen, måske endda således at dette har medført et tab for hende.

Min klient mister helt naturligt fuldstændig tilliden til [indklagede]. Det samme har [de senere købere] gjort.

Min klient ser sig derfor nødsaget til at indgå en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler, der således skal stå for salget af hendes ejendom.

Den nye ejendomsmægler, hvortil min klient for øvrigt har betalt fuldt salær, formidler herefter salget af min klients ejendom til [de senere købere]. Havde [de senere købere] imidlertid ikke længere været interesserede i at købe min klients ejendom, ville den nye ejendomsmægler således have i opdrag, at fortsætte salgsarbejdet.

Det er min klare vurdering, at [indklagede] væsentligt har misligholdt sine forpligtelser over for min klient, der derfor både var berettiget til og endda nødsaget til at indgå aftale med en anden ejendomsmægler, for at forsøge at sikre, at hun ikke mistede [de senere købere] som købere til hendes ejendom.

J.nr. 2024-0024 UL/li

Foruden at have væsentlig misligholdt sine forpligtelser over for min klient, da har [indklagede] ved at meddele [de senere købere] (og andre potentielle købere?), at min klient krævede, at [indklagede] skulle stå for salget af deres egen bolig, tillige overtrådt Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske normer.

Derved har [indklagede] væsentligt misligholdt sine forpligtelser, og min klient har – såfremt [indklagede] i øvrigt måtte have haft krav på salær – fortabt retten hertil.

Min klient har haft enhver ret til at hæve den aftale, der måtte være med [indklagede], på grund af væsentlig misligholdelse heraf fra [indklagedes] side.

Jeg skal på den baggrund bede [indklagede] om inden 5 dage fra dato, at meddele mig, at man frafalder kravet om betaling af salær samt fremsende mig en kreditnota på den til min klient fremsendte faktura.

Såfremt [indklagede] måtte fastholde sit krav på salær, vil sagen blive indbragt for Ejendomsmæglernes Disciplinærnævn og Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Jeg tager i øvrigt forbehold for min klients retsstilling, herunder om krav på erstatning for et hvert tab min klient måtte lide og for udgifter, som min klient må afhold på grund af nærværende sag.

### **Klager har bl.a. anført:**

Indklagede har ikke krav på betaling af sin faktura.

Indklagede skal erstatte klagers udgifter til rådgivning i forbindelse med klagesagen.

Formidlingsaftalen er aldrig blevet forlænget, men klager accepterede, at indklagede fortsat fremviste rækkehuset. Aftalen om betaling for yderligere markedsføring blev indgået før udløbet af formidlingsaftalen og har intet at gøre med forlængelse.

De senere købere kendte naboen til klager, og det var naboen, der gav køberne besked om, at klagers hus var til salg. Det er således ikke indklagedes annoncering, der fremskaffede køberne.

Indklagede fremviste rækkehuset for de senere købere den 22. august 2023. Indklagede besigtigede købernes egen bolig med henblik på eventuel indgåelse af formidlingsaftale herom. Køberne meddelte, at de fortsat var interesserede i at købe klagers rækkehus, men at de foretrak, at en anden mægler skulle stå for salget af deres egen bolig.

Den 20. september 2023 skrev indklagede til køberne, at det var et krav fra klagers

J.nr. 2024-0024 UL/li

side, at indklagede stod for salget af købernes bolig.

Køberne havde dagen efter en telefonsamtale med indklagede, der trak i land for så vidt angik kravet om, at det skulle være indklagede, der stod for salget af købernes bolig. Det var køberne, der kontaktede indklagede for at tale om kravet. Det var således ikke på indklagedes foranledning, at kravet blev trukket tilbage dagen efter, det var fremsat over for køberne.

Indklagede rykkede den 28. september 2023 køberne for afgivelse af bud på klagers hus.

Køberne kontaktede klager med oplysning om, at de gerne ville købe klagers hus, men at de ikke kunne acceptere klagers krav om, at indklagede skulle stå for salget af deres bolig.

Klager har ikke stillet et sådant krav, og klager blev meget vred over indklagedes udtalelser til køberne. Hvis ikke køberne havde kontaktet klager direkte, ville de have undladt at afgive købstilbud, og klager kunne have mistet disse købere til huset. Hvis en sådan urigtig oplysning tillige er givet til andre interesserede købere, har klager mistet flere købstilbud og kunne i sidste ende lidt et tab.

Klager mistede derfor fuldstændig tilliden til indklagede, og det samme gjorde køberne. Klager satte huset til salg hos en anden ejendomsmægler, og huset blev solgt med den nye mæglers medvirken.

Klager har betalt fuldt vederlag til den nye mægler, og klager var i god tro om, at hun kunne indgå en formidlingsaftale med ny mægler og betale fuldt vederlag til denne uden at skulle betale fuldt vederlag til indklagede.

Indklagede har ved sin adfærd væsentligt misligholdt sine forpligtelser over for klager, der derfor var både berettiget og nødsaget til at få en anden mægler til at sørge for, at klager ikke mistede køberne til sit hus.

Indklagede har på grund af pligtforsømmelsen fortabt retten til at kræve betaling af vederlag i henhold til formidlingsaftalen.

Indklagede har anført, at klager sparede penge ved at lade mægler 2 stå for salget. Dette er ikke korrekt, idet indklagede tilbød at frafalde sit krav på markedsføring, efter at klager havde meddelt, at hun ikke længere ønskede at samarbejde med indklagede.



J.nr. 2024-0024 UL/li

At der gik en uge mellem klagers kendskab til indklagedes fejl og klagers meddelelse om samarbejdets ophør, skyldes, at klager nærmere skulle undersøge, hvad der var rigtigt og forkert i sagen.

**Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede fastholder at have krav på betaling af sin faktura.

Det blev aftalt mundtligt mellem klager og indklagede at forlænge formidlingsaftalen efter den udløb i maj 2023. Indklagede fremviste huset 9 gange mellem den 27. juli og 18. september 2023.

Klager har tilkøbt ekstra markedsføring.

Indklagedes krav på vederlag bygger på, at det er indklagede, der har fremskaffet køberne via indklagedes annoncering. Indklagede har også fremvist ejendommen for køberne den 22. august 2023. Indklagede og køberne var i dialog i over en måned om deres købsinteresse og salg af deres eksisterende bolig. Herefter overtog køberne og klager selv dialogen.

Indklagede skrev en mail til køberne, der ville købe klagers hus, om at det var indklagede, der skulle stå for salget af deres egen bolig. Indklagede erkender, at dette var en fejl, men der blev rettet op på fejlen, idet indklagede allerede dagen efter, den 21. september 2023, trak dette krav tilbage over for køberne. Fejlen fik således ingen indflydelse på købsprocessen vedrørende klagers hus.

Det bestrides, som anført af klager, at indklagede kun trak kravet tilbage, fordi køberne kontaktede indklagede herom.

Den 28. september 2023 skrev klager til indklagede om fejlen. Dette undrede indklagede, idet køberne jo var klar over, at kravet allerede var trukket tilbage. Klager oplyste, at hun ville have mistet køberne, hvis ikke køberne havde kontaktet klager direkte. Dette passer ikke, da kravet som sagt var trukket tilbage.

Klager stoppede ikke samarbejdet med indklagede på dette tidspunkt, hvilket underer indklagede, hvis klager var så oprørt over indklagedes handlinger som påstået.

Der var således intet til hinder for, at køberne kunne afgive købstilbud til indklagede, der herefter kunne have forelagt det for klager. Klager ses ikke at have lidt noget tab.

J.nr. 2024-0024 UL/li

I stedet handlede køberne og klager uden om indklagede. Den 4. oktober 2023 oplyste klager til indklagede, at hun ville stoppe samarbejdet med indklagede og gå til en anden ejendomsmægler. Allerede den 27. oktober 2023 blev huset solgt til køberne via mægler 2, med hvem klager indgik formidlingsaftale den 9. oktober 2023.

Mægler 2 har kun krævet betaling af 3.000 kr. til "øvrig kundekontakt" som en del af markedsføringen. Dette viser tydeligt, at mægler 2 ikke har lavet meget salgsarbejde.

Mægler 2's vederlag er betydeligt lavere end indklagedes, hvilket giver klager en fordel.

Det afvises, at indklagede skal betale klagers udgifter til advokat i forbindelse med klagesagen.

### **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 ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1."

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

Formidlingsaftalen udløb den 17. maj 2023. Samarbejdet fortsatte imidlertid mellem klager og indklagede, og indklagede fortsatte med at fremvise huset og modtage købstilbud. Nævnet lægger derfor til grund, at der er indgået en mundtlig eller stiltiende aftale om forlængelse af formidlingsaftalen. Da der ikke er formelle formkrav til en forlængelse, var der således på det tidspunkt, hvor indklagede fik kontakt til de senere købere i september 2023, en gyldig formidlingsaftale mellem klager og indklagede.

Det fremgår af sagen, at klager afbrød samarbejdet med indklagede, idet indklagede til køberne urigtigt havde meddelt, at det var en betingelse fra klagers side, at indklagede skulle stå for salget af købernes bolig.

Nævnet finder, at indklagede ved sin handlemåde groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik og misligholdt formidlingsaftalen, idet indklagede ved at stille krav til køberne, som ikke var en betingelse fra klagers side, har sat klager i den risiko, at køberne ikke ville byde på klagers ejendom eller byde en anden pris, som følge af betingelsen. Klager var derfor berettiget til at ophæve aftalen med indklagede og søge anden mæglerbistand for at få varetaget sine interesser.

Allerede som følge af den berettigede ophævelse af formidlingsaftalen kan indklagede ikke støtte ret på det aftalte i formidlingsaftalen om at have krav på vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af indklagedes indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken. Nævnet kan herefter ikke godkende indklagedes faktura.

At indklagede dagen efter sin forkerte oplysning til køberne, trak sin betingelse tilbage, ændrer ikke herved.

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

### **Konklusion:**

Klagen tages til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand