

J.nr. 2023-0108 UL

København, den 22. marts 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglere MDE
Jesper Grøne Andersson og Torben Skov Lauridsen
Kirketorvet 6
8310 Tranbjerg J

Nævnet har modtaget klagen den 16. oktober 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt klagerne har en fortrydelsesret for så vidt angår den indgåede formidlingsaftale, således at de indklagede ikke har krav på betaling af vederlag ved klagernes fortrydelse af aftalen. Såfremt formidlingsaftalen ikke kunne fortrydes, angår klagen spørgsmålet om de indklagedes vederlag ved opsigelse af formidlingsaftalen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom og henvendte sig derfor til de indklagede.

De indklagede har oplyst, at klagerne bad om en gratis salgsvurdering af ejendommen, og at de indklagede besigtigede og vurderede ejendommen i september 2022.

J.nr. 2023-0108 UL

De indklagede udarbejdede salgsbudget og formidlingsaftale den 3. april 2023. Der blev afholdt et fysisk møde den 3. april 2023, hvor de indklagede gennemgik formidlingsaftale og salgsbudget med klagerne. Efter det oplyste blev formidlingsaftalen ikke underskrevet af parterne.

De indklagede har videre oplyst, at klagerne den 11. april 2023 meddelte, at de ønskede, at indklagede skulle overtage salget efter den 12. april 2023, hvor formidlingsaftalen med klagerens anden mægler udløb.

De indklagede udarbejdede en ny formidlingsaftale den 12. april 2023. Denne indeholdt ikke oplysning om fortrydelsesret.

Af aftalen fremgik bl.a.:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Samlede lovpligtige ydelser	27.000,00	33.750,00
I alt salær	27.000,00	33.750,00
Markedsføring		
- [...] GO! - [...] unikke online markedsførings-pakke - [...] Boost Digital online intelligent markedsføring af din bolig på Facebook og store danske hjemmesider som jp.dk, borsen.dk, dmi.dk, dba.dk, bt.dk m.m. - [...] Boost Digital online intelligent markedsføring af din bolig på Facebook og store danske hjemmesider som jp.dk, borsen.dk, dmi.dk, dba.dk, bt.dk m.m. - Andre boligsider Udover [...].dk vises sagen på branchens fællessider: boligsiden.dk samt boliga.dk	14.000,00	17.500,00

J.nr. 2023-0108 UL

- Bolig- og områdevideo En flot video af din bolig, der er lavet ud fra de foreliggende fotos og plantegning samt en virtuel rundtur i nærområdet, hvor afstanden til vigtige steder illustreres.		
- Facebook og Instagram Vi sikrer, at din bolig præsenteres der, hvor køberne er. Der laves video af din bolig som et intelligent opslag, der målrettes potentielle købere ud fra geosegmentering samt algoritmer.		
- Effektivt køberkartotek Hos home har vi et landsdækkende effektivt køber- kartotek, hvor der hver dag oprettes nye aktuelle købere på boligjagt. Måske har vi allerede køberen til din bolig?		
- Mæglerrunde Din bolig bliver fremvist for alle mæglere i forretningen inden salgsstart. Dermed er alle mæglerne opmærksomme på netop din bolig.		
I alt markedsføring	14.000,00	17.500,00
Udlæg til tredjemand		
- Ejendomsdatarapport	100,00	100,00
- Ejendomsdata (ejendoms kort, restgældsopl. mv.)	400,00	400,00
- Grundejerforeningsskema Note: 1	500,00	500,00
- Professionel fotograf og dronevideo/billeder	3.995,00	4.993,75
- Udarbejdelse af plantegning	600,00	750,00
I alt udlæg til tredjemand	5.595,00	6.743,75

Vederlag i alt **46.595,00** **57.993,75**

Beløb angivet med note, er variable beløb, som er anslået, og som kan vise sig at være større eller mindre ved opdragets afslutning. Der er aftalt fig. vedr. de variable beløb:

1) Afhængig af grundejerforening

6.2 Betaling

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

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

Betaling ved salg af ejendommen

Ved salg af ejendommen betales der samtlige ydelser, herunder udlæg angivet i pkt. 6.1.

I alt kr. 57.993,75

Der er beløb til udlæg, som er anslåede, og som kan vise sig at være større eller mindre ved salg, jf. salgsbudgettet.

Beløbet forfalder til betaling ved købsaftalens indgåelse.

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

J.nr. 2023-0108 UL

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de udførte ydelser i henhold til pkt. 6.1. Vederlag. Derudover betales de af mægleren afholdte udlæg til tredjemand samt fotograf, jfr. pkt. 6.1. "Udlæg til tredjemand".

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales de afholdte udlæg til tredjemand samt fotograf, jfr. pkt. 6.1. "Udlæg til tredjemand".

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

Af formidlingsaftalen fremgik videre:

10. Individuelle vilkår

[...]

Særaftale

Det er aftalt imellem parterne at aftalen træder i kraft mandag d. 17 april 2023.

Klagerne underskrev aftalen henholdsvis den 17. og 21. april 2023. De indklagede har ikke underskrevet aftalen.

Klagerne underskrev samtidig berigtigelsesaftale, som de indklagede underskrev den 22. april 2023. Af berigtigelsesaftalen fremgik bl.a.:

2. Vederlag

Det er mellem parterne aftalt, at ejendomsmæglervirksomhedens vederlag udgør flg.:

Vederlag inkl. moms, jf. afsnit 3 for arbejdets nærmere omfang	kr.	16.125,00
Udlæg til tredjemand inkl. evt. moms (anslået)	kr.	
I alt	kr.	<u>16.125,00</u>

[...]

Ved kundens opsigelse af aftalen betales kr. 2.500,00 inkl. moms, jf. afsnit 4.

Ved mæglerens opsigelse af aftalen betales kr. 0,00 inkl. moms, jf. afsnit 4.

Beløbet forfalder ved opsigelse.

[...]

4. Varighed og opsigelse

Aftalen løber, Indtil alle aftalte opgaver er udført af ejendomsmæglervirksomheden.

Kunden kan opsig aftalen før dette tidspunkt uden varsel. I så tilfælde betales kr. 2.500,00 inkl. moms til ejendomsmægleren, jf. afsnit 2. [...]

Efter aftale med klagerne fremviste de indklagede ejendommen for nogle

J.nr. 2023-0108 UL

interesserede købere.

De indklagede rekvirerede dokumenter om ejendommen fra klagerne og indhentede ejendomsdatarapport.

De indklagede skrev endvidere til klagerne tidligere ejendomsmægler og bad om at få tilsendt de dokumenter, som denne mægler havde liggende.

Den 27. april 2023 skrev klagerne til de indklagede bl.a.:

I sidste sekund er det lykkedes [anden mægler] at få solgt huset og under henvisning til vores aftale om salg af vores ejendom, ønsker vi at gøre vores fortrydelsesret gældende efter reglerne i Forbrugeraftaleloven om fortrydelse af aftaler ved fjernsalg. Vi underskrev aftalen digitalt indenfor 14 dages fristen i loven.

Vi beklager ulejligheden.

Samme dag skrev de indklagede til klagerne bl.a.:

Formidlingsaftalen er ikke omfattet af muligheden for fortrydelsesret. Det er kun i de tilfælde, hvor aftalen indgås uden for mæglervirksomhedens forretningssted OG ved mægler og kundens samtidige tilstedeværelse. (Til eksempel tiltrædes formidlingsaftalen på mæglers møde hjemme hos kunden). I har signeret formidlingsaftalen digitalt uden vores samtidige tilstedeværelse hos jer. Vores formidlingsaftale er gyldig og I er forpligtet til at betale honorar til os.

Vi vil selvfølgelig gerne hjælpe jer videre med salget. Vi foreslår således, at vi udarbejder købsaftale og håndterer eftersalg m.m. som aftalt i vores formidlings- & berigtigelsesaftale. [Klagerne tidligere ejendomsmægler] får 1/3 af honoraret som ved almindeligt ameta salg ved henvisning af køber.

Jeg imødeser køberoplysninger samt de aftalte vilkår, således at vi kan gå i gang med at udarbejde en købsaftale.

Den 1. maj 2023 skrev de indklagede på ny til klagerne:

Vedhæftet er faktura for vores udførte ydelser i forbindelse med jeres opsigelse af formidlingsaftalen d. 27. april 2023.

Jeg har senest i vores telefonsamtale i fredags d. 28. april 2023 gjort jer opmærksom på, at I ikke kan fortryde den skriftlige formidlingsaftale som vi har indgået. I har derimod mulighed for at opsigelse formidlingsaftalen på sædvanlige vilkår mod at betale for de udførte ydelser til dato.

Jeg er oprigtig ked af, at I er bragt i denne situation af en anden ejendomsmægler som helt åbenlyst overtræder de etiske regler og normer i vores branche. Vi tilbød jer, og den anden mægler, at udarbejde købsaftaledokumenter idet vi jo havde en gyldig formidlingsaftale med jer og det havde [klagerne tidligere ejendomsmægler] som bekendt ikke længere. Vi tilbød endda at dele honoraret med [klagerne tidligere ejendomsmægler] selvom vi ikke havde behovet at gøre det.

Vi fastholder derfor vores krav om betaling af jeres opsigelse af formidlingsaftalen.

J.nr. 2023-0108 UL

Ved faktura af samme dato krævede de indklagede betaling som følge af opsigelsen:

Sælgers opsigelse af formidlingsaftalen jf. 6.2	15.000,00
"Betaling ved opsigelse af formidlingsaftale"	
Sælgers opsigelse af berigtigelsesaftale jf. pkt. 4	2.000,00
"Varighed og opsigelse"	
Ejendomsdata jf. salgsprovenu pkt. 3.3	490,00
I alt DKK ekskl. moms	17.490,00
25% moms	4.372,50
I alt DKK inkl. moms	21.862,50
Ejendomsdatarapport	70,00
Faktura i alt	21.932,50

Den 3. maj 2023 svarede klagerne, at de ikke mente, at de indklagede havde krav på betaling af fakturaen, idet klagerne havde anvendt deres ret til at fortryde.

Den 19. september 2023 skrev klagerne til de indklagede bl.a.:

Vi er stadig af den holdning at vi vil få medhold i en klagesag, men har ikke på noget tidspunkt haft et ønske om at vi skulle havne i en klagesag med jer.

Vi ønsker ikke at afholde en udgift til jer på det beløb I kræver, da vi ikke finder det rimeligt, hverken da vi mener af aftalen er trukket tilbage rettidigt fra vores side og da det beløb I opkræver ingenlunde står mål med det arbejde I har udført.

Vi vil kunne acceptere at slå halv skade på beløbet, så kan I acceptere det, lukker vi den her og I kan fremsende en ny faktura til betaling, alternativt vil vi indsende en klagenævns sag og indtil denne er afgjort vil jeg bede dig og din bogholder om ikke at foretage yderligere rykninger for betalingen af fakturaen, som vi ikke er enige i.

Den 20. september 2023 meddelte de indklagede, at de fastholdt deres krav.

Klagerne har oplyst, at de ikke har betalt de indklagedes faktura.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede har ikke krav på betaling af deres faktura.

Klagerne har underskrevet formidlingsaftale og berigtigelsesaftale digitalt den 17. og 21. april 2023. Indklagede har imidlertid alene underskrevet berigtigelsesaftalen. Derfor kan formidlingsaftalen ikke anses for indgået og accepteret af de indklagede, og der foreligger derfor ikke en bindende aftale.

Subsidiært gøres det gældende, at klagerne har en fortrydelsesret på 14 dage efter

J.nr. 2023-0108 UL

underskrivelsen af formidlingsaftalen. Det er denne ret, klagerne har benyttet.

Formidlingsaftalen er ikke indgået på de indklagedes kontor.

De indklagede har ikke informeret klagerne om, at de havde en fortrydelsesret.

I fakturaen har de indklagede krævet betaling af bl.a. et beløb på 18.750 kr. Dette beløb udgør mere end halvdelen af beløbet, som skulle betales ved salg af ejendommen. De indklagede har alene vurderet ejendommen, udarbejdet salgsbudget, som klagerne dog aldrig har fået, og formidlingsaftale og præsentationsmateriale, som de indklagede oplyste var gratis.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede fastholder at have krav på betaling af deres faktura.

De indklagede har besigtiget ejendommen og værdiansat ejendommen den 12. september 2022. Klagerne meddelte i april 2023, at de ønskede, at de indklagede skulle overtage salget af ejendommen, når formidlingsaftalen med deres hidtidige ejendomsmægler udløb den 12. april 2023.

Samtidig accepterede klagerne en fremvisning den 18. april 2023.

De indklagede var ikke til stede, da klagerne signerede formidlingsaftalen den 17. og 23. april 2023. Kommunikationen om indgåelse er ikke udelukkende foregået digitalt. Formidlingsaftalen er derfor ikke omfattet af forbrugerftalelovens regler om fortrydelsesret.

Ved en forglemmelse fik de indklagede ikke underskrevet formidlingsaftalen, men alene berigtigelsesaftalen. Der kan dog ikke herske nogen tvivl om, at aftalen er tiltrådt af de indklagede. Det fremgår af de mails, som de indklagede har sendt til klagerne herom.

De indklagede har i perioden frem til klagernes opsigelse af aftalen værdiansat ejendommen og aftalt udbudspris med klagerne, udarbejdet salgsbudget, fremvist ejendommen, afholdt mæglerrunde og indhentet dokumenter om ejendommen.

Derfor er det krævede vederlag rimeligt og i overensstemmelse med den indgåede formidlingsaftale.

At klagernes tidligere mægler pressede klagerne til at opsigelse aftalen med de

J.nr. 2023-0108 UL

indklagede for selv at sælge ejendommen kan ikke medføre, at de indklagede ikke har krav på betaling af deres faktura.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 29, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Af lovbemærkningerne fremgår, at hvis aftalen ikke opfylder lovens krav, skal det bedømmes ud fra de almindelige aftaleretlige regler, hvilke konsekvenser der følger heraf.

Klagerne fik forelagt formidlingsaftalen og signerede denne. De indklagede har oplyst, at de ved en fejl glemte at underskrive formidlingsaftalen og kun underskrev berigtigelsesaftalen. Både klagerne og de indklagede har ageret ud fra, at der var indgået en bindende formidlingsaftale, bl.a. har klagerne accepteret en fremvisning af ejendommen.

Nævnet finder efter den foreliggende korrespondance i sagen og sagens forløb i øvrigt, at de indklagedes manglende underskrivelse ikke bevirker, at der ikke kan anses for at være indgået en bindende formidlingsaftale mellem klagerne og de indklagede.

Det følger af forbrugeraftalelovens § 18, stk. 1, at forbrugeren kan træde tilbage fra aftalen (fortrydelsesret) ved aftaler om fjernsalg og ved aftaler indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted.

Af samme lov § 3, stk. 1, fremgår:

"I denne lov forstås ved:

[...]

4) Fjernsalgsaftale: Enhver aftale om varer, tjenesteydelser eller løbende levering af varer eller tjenesteydelser, når aftalen til og med tidspunktet for dens indgåelse udelukkende

a) indgås ved brug af kommunikation, der foregår, uden at forbrugeren eller den erhvervsdrivende mødes fysisk (fjernkommunikation), og

b) indgås som led i et system for fjernsalg, som drives af den erhvervsdrivende.

5) Aftale indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted: Enhver aftale mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren,

a) som er indgået med den erhvervsdrivendes og forbrugerens samtidige tilstedeværelse på et sted, der ikke er den erhvervsdrivendes forretningssted,

b) hvor forbrugeren har afgivet tilbud under de samme omstændigheder som

J.nr. 2023-0108 UL

nævnt under litra a,

c) som er indgået på den erhvervsdrivendes forretningssted eller ved brug af fjernkommunikationsteknik, umiddelbart efter at forbrugeren er blevet kontaktet personligt og individuelt af den erhvervsdrivende på et sted, som ikke er den erhvervsdrivendes forretningssted, med samtidig fysisk tilstedeværelse af den erhvervsdrivende og forbrugeren,

eller

d) som er indgået under en udflugt arrangeret af den erhvervsdrivende med det formål at præsentere og sælge varer eller tjenesteydelser til forbrugeren.

6) Den erhvervsdrivendes forretningssted:

a) Ethvert ikkeflytbart detailforretningssted, hvor den erhvervsdrivende fast udøver sin aktivitet, eller

b) ethvert flytbart detailforretningssted, hvor den erhvervsdrivende udøver sin aktivitet på sædvanligt grundlag.”

Af samme lov § 19, stk. 1 og 2, fremgår, at fortrydelsesfristen i givet fald er 14 dage, der løber fra den dag, da aftalen blev indgået. Af § 19, stk. 3, fremgår, at uanset stk. 2 løber den periode, hvori fortrydelsesretten efter stk. 1 kan udøves, først fra den dag, hvor forbrugeren har modtaget de i § 8, stk. 1, nr. 11, nævnte oplysninger.

Af samme lov § 8, stk. 1, nr. 11, følger, at den erhvervsdrivende skal oplyse forbrugeren om, hvorvidt der er fortrydelsesret, og i givet fald betingelser, tidsfrist og procedurer for at gøre fortrydelsesretten gældende.

Af sagen fremgår, at klagerne kontaktede de indklagede og bestilte en gratis salgsvurdering af ejendommen, og at de indklagede herefter besigtigede og vurderede ejendommen i september 2022.

De indklagede har oplyst, at der blev afholdt et fysisk møde den 3. april 2023, hvor indklagede gennemgik formidlingsaftale og salgsbudget med klagerne, og at klagerne den 11. april 2023 meddelte, at de ønskede, at de indklagede skulle overtage salget efter den 12. april 2023, hvor formidlingsaftalen med anden mægler udløb. Klagerne underskrev formidlingsaftale og berigtigelsesaftale digitalt den 17. og 23. april 2023. Ved en fejl underskrev de indklagede ikke formidlingsaftalen. De indklagede iværksatte salget og fremviste ejendommen.

Nævnet finder efter ordlyden af forbrugerftalelovens § 18, stk. 2, jf. § 3, og formålet med bestemmelserne, at indgåelsen af formidlingsaftalen i den konkrete sag ikke er omfattet af reglerne om fjernsalg, idet parterne mødtes fysisk på klagerens ejendom, hvor de indklagede besigtigede og vurderede ejendommen, og senere mødtes fysisk for gennemgang af formidlingsaftalen og tilhørende salgsbudget. Der

J.nr. 2023-0108 UL

er heller ikke tale om, at formidlingsaftalen er indgået uden for de indklagedes forretningssted, idet parterne ikke mødtes og underskrev aftalen samtidigt.

Nævnet finder herefter, at klagerne ikke kunne påberåbe sig en fortrydelsesret, og formidlingsaftalen må derfor anses for opsagt af klagerne.

Af § 32, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Af § 33 i samme lov følger:

”Ved opsigelse af en formidlingsaftale har ejendomsmægleren kun krav på vederlag, hvis det er aftalt, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.”

Af lovbemærkningerne til § 33, stk. 2, fremgår:

Stk. 2 viderefører princippet om, at hvis der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren alene krav på vederlag, hvis det er *sælgeren*, der opsiger aftalen, og hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Det findes rimeligt, at videreføre denne begrænsning, når der er tale om et resultatafhængigt vederlag, som er direkte afhængig af ejendomsmæglerens præstation og kun opnås, hvis der opnås et resultat, nemlig salg af boligen.

Ifølge den gældende lovs § 12, stk. 3, er det kun, når forbrugeren opsiger aftalen, at ejendomsmægleren har krav på et rimeligt vederlag, hvis formidlingsaftalen indeholder vilkår herom. Udgangspunktet er i dag, at der skal betales efter regning for det udførte arbejde, samt at prisen skal være rimelig i forhold hertil. Lyder regningen på et beløb, som er større end $\frac{1}{4}$ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med $\frac{1}{4}$, der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt.

J.nr. 2023-0108 UL

I praksis har Klagenævnet for Ejendomsformidling f.eks. fundet, at der foreligger særlige omstændigheder i den situation, hvor ejendomsmægleren rent faktisk har en underskrevet købsaftale fra køber til udbudsprisen, men sælgeren ikke vil underskrive købsaftalen, måske fordi sælgeren har fortrudt at sælge ejendommen. I disse situationer har Klagenævnet for Ejendomsformidling tilkendt ejendomsmægleren fuldt vederlag, kun undtaget et mindre beløb til eftersagsbehandlingen, som jo ikke skal finde sted. Det er med lovforslaget ikke intentionen at ændre på denne praksis, og ejendomsmæglerens ret til rimeligt vederlag i den foreslåede stk. 2, vil således i den ovenfor beskrevne situation udløse samme krav på vederlag som i dag, medmindre andet er aftalt.

Desuden foreslås det i stk. 2, at vederlaget i disse situationer ikke kan overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde. Det vil således være en konkret afvejning af, hvor langt i salgsprocessen ejendomsmægleren er nået, hvor man bl.a. kan lægge vægt på, hvor lang tid ejendommen har været til salg, hvor meget den har været annonceret og udgifterne hertil, hvor mange åbne huse og fremvisninger, der har været, etc. Ejendomsmægleren bør altid kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren bliver opkrævet.

Det følger af § 34 i samme lov:

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

I formidlingsaftalen er der indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. Af aftalen fremgår videre, at der ved opsigelse skal betales for de udførte ydelser i henhold til pkt. 6.1. Vederlag. Derudover skal der betales for de af mægleren afholdte udlæg til tredjemand samt fotograf, jfr. pkt. 6.1. ”Udlæg til tredjemand”. Det følger imidlertid af § 33, stk. 2, at det, de indklagede har krav på ved opsigelse, er et rimeligt vederlag.

Af formidlingsaftalen fremgår, at de indklagede ved salg har krav på betaling af vederlag med 33.750 kr., vederlag for markedsføring med 17.500 kr. og udlæg til tredjemand med 6.743,75 kr., i alt 57.993,75 kr.

Efter opsigelsen af aftalen har de indklagede ved faktura af 1. maj 2023 krævet betaling af et vederlag på 21.250 kr. Herudover har de indklagede krævet betaling af 612,50 kr. til dækning af indhentelse af ejendomsdata og 70 kr. til dækning af udgift til indhentelse af ejendomsdatabaser.

I det krævede vederlag på 21.250 kr. indgår 2.500 kr., der dækker klagerens opsigelse af berigtigelsesaftalen. Af berigtigelsesaftalen følger, at klagerne er bundet

J.nr. 2023-0108 UL

af aftalen, indtil de indklagede har udført de aftalte opgaver. Aftalen gælder således i princippet uden tidsbegrænsning for klagerne og dermed længere end formidlingsaftalens 6 måneder. Klagerne kunne således kun komme ud af aftalen ved at opsiges denne.

Nævnet finder, at der er tale om urimelige aftalevilkår, og at de indklagede derfor ikke har krav på betaling af opsigelseshonoraret på 2.500 kr., jf. aftalelovens §§ 36 og 38c, ifølge hvilke bestemmelser en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende.

Formidlingsaftalen gjaldt fra den 17. april 2023. Aftalen blev opsagt den 27. april 2023. Aftalen har dermed løbet 10 dage før opsigelsen.

Det fremgår af sagen, at de indklagede bl.a. har værdiansat ejerlejligheden, udarbejdet salgsbudget, kontaktet købere i køberkartotek, fremvist ejendommen, indhentet dokumenter og været på mæglerunde i ejendommen.

Nævnet finder, at de indklagedes vederlag på 18.750 kr., efter fradrag af de nævnte 2.500 kr., ikke er urimeligt for det arbejde, de indklagede har udført inden klagernes opsigelse.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at fastslå, at de indklagede i den konkrete sag ved den manglende underskrivelse af formidlingsaftalen eller i øvrigt har udvist en sådan pligtforsømmelse, at der er grundlag for reduktion af de indklagedes vederlag.

De indklagede har herefter krav på betaling af i alt 19.432,50 kr. I dette beløb er medregnet 612,50 kr. til dækning af indhentelse af ejendomsdata og 70 kr. til dækning af udgift til indhentelse af ejendomsdatarapport.

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

Konklusion:

Klagen over de indklagedes betalingskrav i fakturaen tages delvist til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen,

J.nr. 2023-0108 UL

jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand