

J.nr. 2020-0168 aq

København, den 5. juli 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 9. oktober 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at varetage sælgers interesser i forbindelse med salg af sælgers ejendom, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning eller fortabe sit vederlag. Klagen angår videre spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalens løbetid på 12 måneder var ulovlig.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sit rækkehus og indgik den 20. februar 2019 en formidlingsaftale med indklagede. Det fremgår af aftalen, at indklagede havde værdiansat rækkehuset til en kontantpris på 2.195.000 kr.

Det fremgår videre af formidlingsaftalen bl.a.:

5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse

Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 12 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med 3 måneder ad gangen.

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

Opsiges formidlingsaftalen af sælger som følge af en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan det medføre bortfald eller nedsættelse af vederlag.

J.nr. 2020-0168 aq

Indklagedes vederlag var aftalt således:

6. Vederlag og betaling**6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg**

Vederlag	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. - I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser - Alle øvrige ejendomsmæglerydelser, herunder afholdelse af åbne huse, fremvisninger af boligen, prisforhandlinger med køber, eftersalgsbehandling, nøgleoverdragelse, meddelelse om ejerskifte m.v.	32.925	41.156
I alt vederlag	32.925	41.156
Markedsføring		
- 1 måneds fremhævelse af ejendommens annonce på boligsiden.dk - Fotos, Premiumpakke med bl.a. 3D-plantegning. Inkl sæsonopdateringer - Beskrivelse og annoncetext incl. interview og udarbejdelse af tekstforfatter - Internetannoncering, jfr. Formidlingsaftalens side 6, pkt. Internetannoncering - Boost/garanteret 80.000 visninger af ejendommens annonce på 133 udvalgte medier, - 1 måneds visning i topbanner på Boliga.dk - Boost af ejendommens annonce via Facebook - Udstillingsmateriale i butikken	1.000 5.000 1.350 6.000 4.000 3.500 1.500 500	1.250 6.250 1.688 7.500 5.000 4.375 1.875 625
I alt markedsføring	22.850	28.563
Udlæg		
- Ejendomsdatarapport - Grundejerforenings dokumenter anslået - Servitut(ter) pr. stk. - Restgældsoplysninger kr. 480 pr. gang (x2)	325 500 500 960	325 500 500 960
I alt udlæg	1.785	1.785
I alt vederlag, markedsføring og udlæg	57.560	71.504

6.2 Betaling

[...]

Betaling ved salg af ejendommen

J.nr. 2020-0168 aq

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

I alt kr. 71.504

Beløbet forfalder til betaling ved handlens indgåelse.

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

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

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for ingen udgifter for sælger, idet nærværende aftale er omfattet af Solgt eller Gratis, dog afholder sælger udgiften forbundet med udarbejdelse af Tilstandsrapport, Elinstallationsrapport samt energimærke, direkte til den byggesagkyndige.

Beløbene forfalder til betaling ved udløb.

Betaling ved salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen

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

[...]

10. Individuelle vilkår

[...]

SOLGT ELLER GRATIS

Der er indgået aftale om "solgt eller gratis", hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglerens virksomhed. Dette gælder også betaling for markedsføring og udlæg.

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmæglerens virksomhed, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse vedr. formidling af fast ejendom, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen.

Disse udgifter er derfor ikke omfattet af "solgt eller gratis".

Tilbud omkring "solgt eller gratis" er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betales der i henhold til afsnit 6.2.

[...]

VARIGHED AF AFTALEN MM.

Det er mellem parterne aftalt at sælger har ret til at opsiges aftalen eller udleje ejendommen den 1 oktober 2019 hvis ikke ejendommen er solgt.

Sælger oplyser at ejendommen er udlejet hvorfor sælger ikke indestår for om lejer kan komme til at besværligøre salgsprocessen. Danbolig har modtaget bilag vedr. muligheder for fremvisning og generelle vilkår.

Dette punkt går forud for pkt. 5 i formidlingsaftalen.

Den 28. juli 2019 fremviste indklagede klagers rækkehus til en potentiel køber. Det fremgår af sagen, at denne køber efterfølgende købte et andet rækkehus på samme vej for 2 mio. kr.

Ved købsaftale underskrevet af køber den 17. september 2019 og af klager den 19.

J.nr. 2020-0168 aq

september 2019 solgte klager rækkehuset for en kontantpris på 1,904 mio. kr. Det fremgår af købsaftalen, at overtagelsesdagen var den 1. november 2019 med dispositionsret for køber den 15. oktober 2019.

Det fremgår videre af købsaftalen, at køber skulle deponere 85.000 kr. senest 3 hverdage efter, at begge parter havde underskrevet aftalen, og at køber 10 hverdage efter underskrift fra begge parter skulle stille pengeinstitutgaranti for restkøbesummen.

Af standardvilkår til købsaftalen fremgår bl.a.:

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret
- køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Den 24. september 2019 deponerede køber 85.000 kr. hos indklagede.

Den 26. september 2019 oplyste indklagede til købers bank, at garantien skulle stilles senest den 3. oktober 2019.

Den 27. september 2019 skrev købers bank til indklagede og bad om, at frist for garantistillelse blev forlænget til den 11. oktober 2019 på grund af travlhed.

Den 4. oktober 2019 skrev indklagede til købers rådgiver:

Tak for prøvetinglysning af skødet samt debitorskifte –jeg har ingen bemærkninger hertil.

Du bedes dog erstatte [navn] mail med min i tinglysningssystemet.

Jeg tillader mig i øvrigt at gøre opmærksom på at der ikke er stillet bankgaranti for restkøbesummen.

Den 8. oktober 2019 skrev indklagede til købers bank:

J.nr. 2020-0168 aq

Vi tillader os hermed at erindre om fremsendelse af bankgaranti i overensstemmelse med købsaftalens bestemmelser.

For god ordens skyld vedhæftes underskrevet købsaftale.

Samme dag sendte indklagede sin faktura til klager:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1	28.560,00	7.140,00	35.700,00
Se bilag			
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2	27.650,00	6.912,50	34.562,50
Se bilag			
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3	1.285,00	0,00	1.285,00
Se bilag			
			71.547,50

Modtaget udbetaling: kr. 85.000,00

- Saldo i henhold til ovenstående: kr. 71.547,50

Saldo dig til gode: kr. 13.452,50

Den 10. oktober 2019 skrev købers rådgiver til indklagede:

For god orden skyld har jeg bedt køber om underskrive skøde + debitorskifte samt indbetale handelsomkostningerne, så vi er klar til overdragelse d. 15/10.

Dokumentation for tegning af husforsikring vedlægges i denne mail. Køber har fravalgt ejerskifteforsikring.

Garantien kommer forhåbentligt senest i morgen.

Den 11. oktober 2019 skrev købers rådgiver til indklagede:

For god orden skyld kan jeg nu bekræfte, at køber har opfyldt betingelserne for nøgleudlevering d. 15.10.2019.

Jeg går ud fra, at I aftaler nærmere med køber 😊

Samme dag spurgte indklagede købers rådgiver, om rådgiveren havde modtaget garantien.

Den 14. oktober 2019 skrev klager til indklagede:

J.nr. 2020-0168 aq

Jeg er blevet oplyst af min bank, at købers bank IKKE har stillet bankgaranti fredag 11.10. Jeg har heller ikke selv modtaget besked derom.

Det vil sige, at det haster med at få den 1 dag, hvis køber skal have disposition over huset 1 morgen 15.10.

Har jeg ikke modtaget bankgarantien 1 dag inden bankens lukning, så bliver dispositionsdagen udskudt indtil slutningen af ugen.

Indklagede svarede samme dag:

Tak for din mail og tlf. besked.

Jeg er helt enig, køber får naturligvis ikke nøglerne førend at der er stillet en garanti.

Det er dog vore klare opfattelse at dette bør være på plads i løbet af dagen i dag.

Indklagede skrev herefter til købers rådgiver:

Vi har ikke modtaget bankgarantien så du bedes maille en kopi af garantien inden den aftalte dispositionsdag i morgen.

Senere samme dag skrev indklagede til klager, at garantien var kommet, og indklagede vedhæftede garantien.

Det fremgår af sagen, at der den 15. oktober 2019 var nøgleoverdragelse på ejendommen, hvor køber, klager og indklagede var til stede.

Den 16. oktober 2019 blev skødet tinglyst.

Den 21. november 2019 sendte indklagede refusionsopgørelse til klagers godkendelse.

Klager har oplyst, at der var uenighed om, hvordan der skulle refunderes i forhold til indefrosne ejendomsskatter, og klager underskrev derfor først refusionsopgørelsen den 17. marts 2020.

Den 24. juli 2020 skrev klager til indklagede:

J.nr. 2020-0168 aq

Jeg vil gerne officielt klage over salget af min ejendom på [adresse].

Jeg klager først nu, fordi det har taget meget lang tid (> 6 mdr.), at få betalt en korrekt refusionsopgørelse. Problemet var, at [indklagede] fejlagtigt påstod at kun sælger skulle betale de indefrosne ejendomsskatter. [Indklagede] fik endda kommunen til at støtte, at kun sælger skal betale de indefrosne ejendomsskatter. Det tager lang tid at få kommunen til at indrømme, at det var en fejl.

Både køber og sælger skal betale de indefrosne (forhøjede) ejendomsskatter for salgsåret. Fordelt i forhold til hvor mange måneder de ejer huset.

Du har som min ejendomsmægler ikke kun arbejdet for mig som sælger; men også arbejdet for køber i forbindelse med salget af mit hus.

Du har presset mig til at sælge [huset] til en pris på kun 1.904.000 samtidig med at [andet rækkehus på vejen] blev solgt til en pris på 1.995.000. Begge huse har samme overtagelsesdato 1.11.2019.

[Klagers rækkehus og andet rækkehus på vejen] er lige store ejendomme beliggende i hver sin ende af samme hus.

[Andet rækkehus] har lidt større have end [klagers rækkehus], men [andet rækkehus] ligger helt tæt på Lagkagehuset, som er et 3 etager højt hus klos op ad haven til [andet rækkehus]. Lagkagehuset har også en terrasse lige ud til haven og en projektør, som lyser direkte ind på [andet rækkehus].

Dvs. [klagers rækkehus] har derfor en væsentlig bedre beliggenhed.

[Andet rækkehus på vejen] er et hus som har været et ryger hjem i 20 år uden meget vedligeholdelse.

[Klagers rækkehus] er et hus som har været udlejet i flere år og hvert lejemål er startet som helt nyistandsat.

Dvs. [klagers rækkehus] er derfor væsentlig bedre istandsat.

[Navn] som købte [andet rækkehus] kendte begge huse og viste, at [klagers rækkehus] var i langt bedre stand, men han købte [andet rækkehus] for 1.995.000 som var 200.000 billigere end prisen for [klagers rækkehus] ifølge det [navn] havde fået oplyst.

Det er meget underligt, at køberen af [andet rækkehus] ikke har fået oplyst, at prisen for [klagers rækkehus] var 1.995.000.

Hvorfor?

På din meget meget kraftige anbefaling blev prisen for [klagers rækkehus] blev sat ned fra 2.195.000 til 1.995.000 den 4. juni 2019.

Du havde som en af 3 ejendomsmæglere set på [andet rækkehus] og vidste, at det ville blive sat til salg for 2.195.000, men at der ville gå noget tid, da det var et dødsbo, som først skulle gennem skifteretten. Det var meget dårlig vejledning, da det bare betød, at prisen blev presset yderligere ned, selv om du lovede, at prisen ikke kom under 1.995.000. Jeg var meget imod den lave pris – det var bedre at give et afslag i prisen på 2.195.000.

J.nr. 2020-0168 aq

Jeg tror [navn] så på mit hus efter 4. juni; men selv hvis det var før den dato, så bør du som min ejendomsmægler opsøge tidligere mulige købere og oplyse om den nye nedsatte pris - især en mulig køber, som var stærkt interesseret i [klagers rækkehus], fordi ex-kone og børn bor tæt på [navn]skole, hvor de boede før og børnene går i skole. En køber som endte med at købe [andet rækkehus på vejen], selv om det krævede rigtig meget arbejde for at få det i rimelig stand.

Hele forløbet af salg af [klagers rækkehus] var også meget underligt.

Du pressede mig til at slå 100.000 af på den aftalte minimum pris med argumenter om, at køberen [Navn] ikke kunne godkendes i hendes bank for mere end 1.900.000 og hun skulle sælge sin bil for at have råd til at købe huset til denne pris.

[Navn] har ikke solgt bilen og havde råd til at rive hele køkkenet ned og installere et nyt køkken umiddelbart efter overtagelse 15.10.2019

Overdragelsen af [klagers rækkehus] den 15.10.2019 til køberen var en ekstrem dårlig oplevelse. Overtagelse var aftalt til den 20.10.2019; men du skrev 15.10.2019 i købsaftalen og pressede dette igennem for at hjælpe køber og gik dermed direkte imod mit krav til dig vedrørende overtagelsesdato.

Du krævede, at være med til overdragelsen selv om det vel er en sag mellem mig og køber. Jeg måtte rykke dig for deponeringen dagen før den 14.10.2019 – deponering burde være sket 10 dage efter begge havde underskrevet købsaftalen. Deponering var først sket 2 timer før overdragelse

Der var heller ikke lavet skøde den 4.10.2019. Deponering og skøde før overtalelse er krav i købsaftalen. Jeg havde yderligere ikke set bevis for købers husforsikring.

Køber mødte op til overdragelsen den 15.10.2019 kl 12. Du var ikke kommet, så jeg fortalte køber, at jeg ikke kunne overdrage huset til hende, da jeg ikke havde set skøde og forsikring for [klagers rækkehus] Køberen kendte ikke til krav om skøde og forsikring; men henviste til dig.

Det var meget underligt, at køber henviste til min ejendomsmægler og at det var min ejendomsmægler, som skulle sørge for skøde og forsikring, da det er køber eller købers advokat, der skal sørge for dette.

En ejendomsmægler kan og må ikke arbejde for både køber og sælger i samme handel.

Det virker endda som om du har arbejdet mere for køber end du har arbejdet for mig.

Jeg kræver derfor at du godtgøre mig for det tab på 100.000, jeg har haft på salget af [klagers rækkehus]. Samtidig mener jeg ikke du kan kræve vederlag for en handel, hvor du har arbejdet mere for køber end for mig.

Samme dag kvitterede indklagede for modtagelse og oplyste, at sagen var overgivet til Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den 9. august 2020 skrev indklagede til klager:

J.nr. 2020-0168 aq

Jeg skal hermed svare tilbage på din mail af 24. juli 2020.

I forhold til min kollega, [navn], oplysninger vedr. indefrosne ejendomsskatter, anerkender vi, at kan der evt. godt være tale om en fejl – eller en udmelding fra [navn] som har kunnet misforstås.

I forhold til at du mener, at vi har solgt din ejendom for billigt har jeg flg. kommentarer: Det vil altid være svært at sige, hvad prisen for en bolig ender på førend, der står en køber klar. Dette gælder også for nærværende bolig. Vi har gennem hele forløbet gjort alt, hvad vi kunne for at opnå den bedst mulige pris.

Da vi fik viden om, at der ville komme en bolig mere til salg i din bebyggelse til ca. kr. 2.195.000, blev vi i fællesskab enige om at nedjustere prisen på din ejendom fra kr. 2.195.000 til kr. 1.995.000 for at være på forkant, og da vi i forvejen havde fået indikationer på, at prisen lå for højt. Dette skete i juni 2019, se udklip fra boliga.dk i vedhæftede dokument betegnet "Udklip".

Køberen af nr. [det andet rækkehus, navn] var ude og se din bolig den 28/7-19, hvor den var udbudt til kr. 1.995.000. Han fik naturligvis udleveret en salgsoptilling med denne pris på denne fremvisning. Han har derfor haft alle muligheder for at aflægge et bud på din ejendom på den nedsatte pris, hvis det var hans ønske. Han oplyste dog overfor for os, at han hellere ville have den anden bolig, da der var mere have til.

Det kan også nævnes, at vi i hele perioden havde 23 fremvisninger samt 7 åbne huse. Mange af disse fremvisninger var under den tid, hvor lejerne boede på ejendommen – ejendommen fremstod i denne periode ikke særlig præsentabel. Dette har vi også talt om mange gange.

Vi har gennem hele perioden opsøgt alle mulige købere, men der var desværre meget få, der ønskede at komme med reelle tilbud, som i sidste ende kunne føre til et salg.

Hvorvidt den ene bolig er bedre end den anden, vil jeg mene, er en meget subjektiv vurdering hos den enkelte kunde. Det kan være meget svært – hvis ikke umuligt – for os som ejendomsmæglere at påvirke købernes opfattelse af ejendommen. Vi kan selvfølgelig fremvise den til de potentielle købere og prøve at fremhæve alle fordelene ved ejendommen, men hvis først køberne har besluttet sig for, at det ikke skal være den ejendom, er der meget lidt vi som ejendomsmæglere kan gøre. Det handler jo meget om følelser, individuel smag og individuelle

behov, når folk køber bolig. Hvis vi kan fremskaffe et bud fra et hold købere, vil vi selvfølgelig fremlægge det for sælger og tage en snak om det, men [navn] var desværre ikke interesseret i at afgive et bud, da han hellere ville arbejde videre med [andet rækkehus på vejen].

[Navn], som købte din ejendom, oplyste til os, at hun var nødt til at sælge sin bil mm. førend, at handlen kunne godkendes fra hendes banks side. Om dette var en stor løgn fra [navns] side, skal jeg ikke kunne sige, men vi har blot loyalt videregivet de oplysninger, vi modtog fra [navn] på det pågældende tidspunkt.

[Navn] gjorde fra starten klart, at hun ville overtage boligen hurtigt, da hun i den nærmeste fremtid ville være boligløs med to små børn. Dernæst er det korrekt, at hun pressede hårdt på for at få den ønskede overtagelse. Hendes endelige tilbud blev præsenteret overfor jer på mødet den 19. september og lød på købspris 1.904.000 kr., overtagelsesdag 1. september og dispositionsdato 15. oktober. I havde i denne forbindelse alle muligheder for at sige nej til både pris, overtagelse og disposition. I fik købsaftalen med købers underskrift med hjem, så I kunne tænke over, om du ville skrive under eller ej. Det fremgår desuden tydeligt af købsaftalens afsnit 15, 1 og 2. pkt., at når købsaftalen kun er underskrevet af køber, er det et tilbud til sælger, som sælger ikke er forpligtet til at acceptere. Som mægler er vi forpligtede til at forelægge et hvert tilbud, der modtages, for sælger, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 19.

Den 24. september 2019 kl. 16:32 modtog vi mail fra købers bank om, at deponeringen var blevet overført, hvorfor fristen herfor blev overholdt. Se købsaftalens afs. 13 i vedhæftede dokument betegnet "Udklip", hvor fristen er angivet til senest 3 hverdag efter begge parter underskrift (den 19. september), dvs. fristen for deponering var den 24. september 2019.

Det er korrekt, at købers bank ikke overholdte fristen for garantien på trods af, at både vi og købers rådgiver rykkede banken flere gange. Fristen var oprindeligt sat til den 3. oktober men udskudt til fredag den 11. oktober på grund af travlhed hos købers bank, jf. mail fra købers bank af 27. september 2019 i vedhæftede dokument betegnet "Udklip",

J.nr. 2020-0168 aq

som vi accepterede. Da vi kunne konstatere, at garantien ikke var kommet fredag den 11., skrev min kollega, [navn] en mail mandag den 14. oktober kl. 9:57 til købers rådgiver, hvor hun rykkede for garantien, og gjorde opmærksom på, at vi ikke kunne udlevere nøgler til køber førend, dette forhold var på plads. Købers rådgiver skrev herefter til købers bank samme dag og rykkede. Garantien kom herefter den 14. oktober kl. 11:28.

Skødet blev lavet af købers rådgiver og gennemset af vores kontor, hvilket også fremgår som standard af købsaftalens afs. 8, jf. udklip af købsaftalen i vedhæftede dokument betegnet "Udklip". Vi har derfor naturligvis ikke modtaget betaling for udarbejdelse af skøde fra køber. Sælger havde mulighed for at vælge selv at stå for berigtigelsen i forbindelse med indgåelse af købsaftalen, jf. udklip af købsaftalen afs. 11 i vedhæftede dokument betegnet "Udklip", men du tilvalgte aldrig denne ydelse, hvorfor opgaven lå hos købers rådgiver. Dette er helt normalt procedure i en ejendomshandel, da der er aftalefrihed omkring, hvem der står for berigtigelsen, herunder udarbejdelse af skøde.

Skødeudkastet var nogle enkelte dage forsinket, men det lå klar til signering indenfor fristen for signering i købsaftalens afs. 10, jf. udklip af prøvetinglysningen i vedhæftede dokument betegnet "Udklip". Det er korrekt, at I først modtog skødet til underskrift den 15. oktober, men dette skyldes, at vi på ingen måde kunne anbefale jer at underskrive skødet førend, garantien var modtaget. Skødet blev herefter tinglyst den 16. oktober kl. 13:24. I henhold til standardvilkårene til købsaftalens afs. 2, er det udelukkende et krav, at køber skal have signeret skødet, inden vi udleverer nøgler. Dette krav var opfyldt ved nøgleudlevering.

Vi har heller ikke stået for købers tegning af husforsikring. Dette har købers selv stået for, jf. mail fra købers rådgiver den 11. oktober i vedhæftede dokument betegnet "Udklip", hvor [navn] (købers rådgiver) bekræfter, at alle betingelserne for nøgleudlevering er opfyldt. På dagen for nøgleoverlevering ringer vi også til forsikringen, som bekræfter, at der er tegnet husforsikring, og at de vil sørge for at jeres husforsikring bliver opsagt. Vi mener derfor ikke, at vi har lavet fejl i forbindelse med salget af din ejendom – bortset fra fodfejlen omkring de indefrosne ejendomsskatter. Vi mener også, at vi på alle mulige måder har varetager dine interesser, og vi kan derfor ikke acceptere at skulle godtgøre dig et beløb på kr. 100.000, som du beder om. Vi er selvfølgelig kede af, at du har fået denne opfattelse af sagsforløbet, og at du har brugt tid osv. på sagen her. Vi yder derfor gerne en kompensation på kr. 5.000 inkl. moms som et plaster på såret og uden nogen form for anerkendelse af ansvar fra vores side udover fejlen vedr. de indefrosne ejendomsskatter.

Klager har oplyst, at hun takkede nej til indklagedes tilbud om kompensation.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal betale en erstatning på 96.000 kr. til klager og fortabe sit vederlag på 71.547,50 kr.

Indklagede har arbejdet mere for køber end for klager i forbindelse med salget af klagers ejendom.

Indklagede har udført et usædvanligt dårligt salgsarbejde. Der var en interesseret køber til ejendommen, som købte en anden ejendom på samme vej i stedet for klagers. I den forbindelse udtalte den interesserede køber, at han sparede 200.000 kr. ved at købe den anden ejendom, som han gav 2 mio. kr. for. Indklagede har ved fremvisningen den 28. juli 2019 tilsyneladende oplyst denne kunde om klagers oprindelige udbudspris på 2,195 mio. kr., selvom udbudsprisen på klagers ejendom blev sat ned til 1,995 mio. kr. den 4. juli 2019. Klagers ejendom var langt bedre vedligeholdt og havde bedre beliggenhed end den anden ejendom, så det burde have været let for indklagede at overbevise køberen om, at klagers ejendom var et bedre køb.

J.nr. 2020-0168 aq

Efterfølgende pressede indklagede klager til at sælge sin ejendom for 1,904 mio. kr., hvilket betød, at klager fik et tab på 96.000 kr., svarende til prisforskellen mellem salget af den anden ejendom på vejen og salget af klagers ejendom. Dette tab skal indklagede erstatte klager.

Indklagede stod også for salget af købers bolig, og det virker som om, at indklagede skulle hjælpe køber med at finde et billigt hus.

Oplevelsen på selve overdragelsesdagen var ekstremt dårlig. Da klager mødte køber ved huset klokken 12, oplyste klager, at klager ikke havde set skøde eller forsikring og derfor ikke kunne overdrage nøglen til køber. Køber henviste til indklagede, idet det var indklagede, der havde styr på skøde og forsikring for køber. Dette var ubehageligt for klager, idet køber burde have henvist til sin egen rådgiver.

Bankgarantien blev først stillet den 15. oktober 2019 lige før overdragelsen klokken 12. Fristen for garantistillelse var dermed ikke overholdt. Indklagede har tilsyneladende accepteret, at garantien var stærkt forsinket uden at orientere klager. Da klager rykkede indklagede for garantien, oplyste indklagede ikke, at indklagede havde accepteret forsinkelsen.

Skødet er måske udarbejdet den 4. oktober 2019, men klager modtog det først dagen efter overtagelsesdagen, hvilket må siges at være meget usædvanligt.

I de mails, indklagede sendte, var det "kære køber" og "hej klager". Denne forskel i tiltale virker forkert.

Efter overdragelsen af huset den 15. oktober 2019 blev der taget afsked på p-pladsen foran klagers ejendom. Efterfølgende vendte indklagede rundt og gik ind i huset sammen med køber og blev derinde. Det virker forkert, at indklagede som klagers mægler fejrede salget med køber.

Refusionsopgørelsen blev forsinket i mere end 6 måneder, fordi indklagede påstod, at klager skulle betale forhøjede ejendomsskatter. Købers rådgiver udarbejdede refusionsopgørelse og henviste klager til indklagede vedrørende spørgsmål om de indefrosne ejendomsskatter. Indklagede har beklaget dette forløb og tilbudt 5.000 kr. for denne fodfejl.

Efter nævnets henvendelse har klager ønsket klagesagen udvidet med spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalen er indgået i strid med lov om formidling af fast ejendom § 31, når der er indgået aftale om en varighed på 12 måneder.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede har ikke handlet ansvarspådragende over for klager og kan derfor ikke pålægges at betale erstatning. Indklagede bestrider tillige at skulle fortabe eller nedsætte sit vederlag.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at indklagede har arbejdet for køber i stedet for klager. Klagers argumenter baseres på antagelser og udokumenterede udtalelser fra tredjemand.

Klager har ikke dokumenteret, at klagers ejendom er solgt for billigt. Spørgsmålet er i øvrigt ikke egnet til behandling i klagenævnet.

Klagers ejendom blev sat til salg den 20. februar 2019 med en udbudspris på 2,195 mio. kr. På det tidspunkt var ejendommen udlejet og bar præg af, at lejerne ofte holdt fest, der lugtede af hash, og der var på et tidspunkt parkeret en motorcykel i stuen. Der kunne på det tidspunkt ikke tages indendørs fotos, og det var en vanskelig ejendom at sælge. Indklagede har talt med klager om dette flere gange.

Den 4. juni 2019 blev prisen justeret ned til 1,995 mio. kr. Indklagede havde da arbejdet på et salg og haft adskillige fremvisninger, men tilbagemeldingerne fra interesserede købere indikerede, at den daværende udbudspris var for høj. Hensigten var også at få solgt klagers ejendom, inden naboejendommen kom på markedet.

Den interesserede køber, som klager refererer til, så klagers ejendom den 28. juli 2019. På det tidspunkt havde ejendommen siden 4. juni 2019 været annonceret til salg til 1,995 mio. kr., og den potentielle køber fik udleveret salgsopstilling på den udbudspris. Det er derfor utænkeligt, at den potentielle køber ikke var klar over, at prisen på klagers ejendom var 1,995 mio. kr., da han besluttede sig for at købe naboejendommen for 2,0 mio. kr.

Den potentielle køber var ikke interesseret i klagers ejendom blandt andet på grund af havens størrelse og trafikken forbi huset.

Indklagede har ikke presset klager til at sælge ejendommen. Indklagede er forpligtet til at forelægge ethvert købstilbud for klager, og det har indklagede gjort. Klager har selv valgt at sælge til køber.

Det er korrekt, at indklagede i september 2019 solgte en ejendom ejet af køber og

J.nr. 2020-0168 aq

købers eksmand. Dette har dog ikke spillet nogen rolle i indklagedes rådgivning af klager.

Indklagede modtog den første del af købesummen ved deponering den 24. september 2019, hvilket var rettidigt. Indklagede har oplyst klager herom.

Bankgaranti for restkøbesummen skulle stilles 10 dage efter købsaftalens underskrift, dvs. den 3. oktober 2019. Købers bank bad om fristforlængelse til den 11. oktober 2019. Indklagede oplyste klager herom telefonisk, og klager accepterede det. Det kan udledes af klagers mail af 14. oktober 2019, at klager var vidende om og havde accepteret, at fristen var rykket. Garantien var forsinket, hvilket indklagede bekræftede over for klager den 14. oktober 2019. Indklagede rykkede købers rådgiver for garanti flere gange. Da garantien kom lidt senere samme dag, sendte indklagede garantien til klager.

Skødet blev signeret af klager efter dispositionstidspunktet, hvilket er sædvanligt i handler, hvor køber får dispositionsret før overtagelsen. Skødet blev tinglyst den 16. oktober 2019, hvilket var i god tid inden overtagelsesdagen den 1. november 2019.

Indklagede bestrider at have handlet forkert i forhold til refusionsopgørelsen og de indefrosne ejendomsskatter. Når ejendommen overtages midt i 2. halvår, er det sælger, der betaler hele opkrævningen i henhold til ejendomsskattebilletten og indefrosne ejendomsskatter for det pågældende år. Lånet opkræves af kommunen ca. 10 dage efter tinglysning af skøde, og køber refunderer et beløb til sælger i forhold til, hvor mange dage af det pågældende år køber har ejet ejendommen. Indklagede har forklaret klager dette, men klager var ikke lydhør herfor og tiltrådte først refusionsopgørelsen den 17. marts 2020. Den tiltrådte refusionsopgørelse var magen til den, klager modtog i november 2019, så det må formodes, at klager i mellemtiden har indset, at refusionsopgørelsen hele tiden havde været korrekt.

Det er købers rådgiver, der har forestået berigtigelsen af handlen, herunder udarbejdet refusionsopgørelse. Indklagede har under hele forløbet varetaget klagers interesser.

Formidlingsaftalen blev indgået med en varighed på 12 måneder efter ønske fra klager.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

J.nr. 2020-0168 aq

"En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har udført et mangelfuldt mæglerarbejde i forhold til den interesserede køber, der købte det andet rækkehus på samme vej. Nævnet finder det herunder ikke godtgjort, at indklagede ikke har forsøgt at sælge klagers ejendom til den pågældende køber. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, at køberen ikke købte klagers ejendom. Nævnet finder heller grundlag for at fastslå, at indklagede har presset klager til at sælge rækkehuset for en nedsat pris til den senere køber. Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Det fremgår af sagen, at køber deponerede udbetalingen rettidigt. Købers bank bad om, at fristen for bankgarantistillelsen for restkøbesummen blev forlænget fra den 3. oktober 2019 til den 11. oktober 2019, men garantien kom først frem til indklagede den 14. oktober 2019. Klager har oplyst, at hun ikke blev orienteret herom, mens indklagede har oplyst, at klager telefonisk blev orienteret herom. Indklagede har ikke dokumenteret at have orienteret klager om fristens udsættelse eller om, at bankgarantien heller ikke kom inden for den forlængede frist eller betydningen heraf. Nævnet finder, at indklagede herved har tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Da bankgarantien fremkom, før køber disponerede over ejendommen, og da handlen blev gennemført, finder nævnet ikke anledning til yderligere i den forbindelse.

Det fremgår af sagen, at indklagede og købers rådgiver har korresponderet om betingelserne for nøgleoverdragelse. Nævnet bemærker hertil, at det er sædvanligt, at indklagede som sælgermægler undersøger, om betingelserne for nøgleoverdragelse er opfyldt, før nøglen udleveres til køber. Herved varetages sælgerens interesser. Det fremgår videre af sagen, at køber havde underskrevet skøde, før køber disponerede over rækkehuset, hvorfor der ikke ses at være noget at bebrejde indklagede i den forbindelse.

Refusionsopgørelsen er udarbejdet af købers rådgiver. Nævnet finder det ikke godtgjort, at denne var fejlagtig, eller at indklagede har givet fejlagtig vejledning om de indefrosne ejendomsskatter. Den refusionsopgørelse, klager tiltrådte den 17. marts 2020, var identisk med det udkast, som indklagede sendte til klagers godkendelse den 21. november 2019. Herefter finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har ydet fejlagtig rådgivning til klager om refusionsopgørelsen.

J.nr. 2020-0168 aq

Ifølge § 15, stk. 1, i bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer samt nævnets vedtægter § 13, stk. 1, er nævnet berettiget og forpligtet til at afgøre konkrete sager i overensstemmelse med lovgivningen eller fast nævnspraksis, uanset om klageren eller dennes repræsentant har været opmærksom på et fejlagtigt forhold. I sådanne tilfælde følger nævnet den praksis at gøre klager og indklagede opmærksom på muligheden for et ekstra klagepunkt og at anmode klager om at tilkendegive, hvorvidt klager ønsker, at nævnet skal afgøre dette yderligere klagepunkt. Denne fremgangsmåde er fulgt i nærværende sag.

Klager har oplyst over for nævnet, at klager ønsker sagen udvidet med spørgsmålet om, hvorvidt formidlingsaftalens varighed på 12 måneder er lovlig.

Det følger af § 2, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Loven og regler udstedt i medfør heraf kan ikke ved aftale fraviges til skade for en forbruger."

Af § 29, stk. 3, i samme lov følger:

"Formidlingsaftalen kan opsiges uden varsel."

Det følger af § 31 i samme lov:

"Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen."

Det følger endelig 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 aftalt resultatafhængigt vederlag, og det er aftalt, at der skal betales vederlag ved opsigelse. Indklagede har ved at indgå en formidlingsaftale med klager af en varighed på 12 måneder overtrådt lovens § 31.

Indklagede har endvidere i formidlingsaftalen anført, at klager kunne opsiges formidlingsaftalen eller udleje ejendommen efter den 1. oktober 2019, hvis rækkehuset ikke var solgt. Indklagede har dermed tilsidesat bestemmelsen i lovens §

J.nr. 2020-0168 aq

29, stk. 3, ifølge hvilken bestemmelse en formidlingsaftale kan opsiges uden varsel. Nævnet bemærker hertil, at der ikke med en forbruger kan indgås aftaler, der fraviger loven, jf. § 2, stk. 2.

Indklagede har ved sin tilsidesættelse af loven i forbindelse med de ulovlige vilkår i formidlingsaftalen udvist pligtforsømmelse. Nævnet finder, at indklagede som følge heraf skal tåle en reduktion af sit vederlag på 18.000 kr. svarende til ca. 25 %.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes ulovlige formidlingsaftale tages til følge.

De øvrige klagepunkter tages ikke til følge.

Indklagede skal herefter betale 18.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 9. oktober 2020, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

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