

ÅRSRAPPORT 2022**KLAGENÆVNET FOR EJENDOMSFORMIDLING**

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	side 2
2. Generelt om nævnet og sekretariatet	side 2
2.1. Oprettelse af nævnet	side 2
2.2. Nævnets kompetence	side 2
2.3. Nævnets sammensætning	side 2
2.4. Sekretariatet	side 3
2.5. Sagsbehandling i nævnet	side 3
3. Statistiske oplysninger	side 3
3.1 Klagesager	side 3
3.2 Nævnsmøder	side 4
3.3 Afviste klager	side 4
3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid	side 4
3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold	side 4
3.6 Efterlevelsprocent	side 4
3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse	side 5
4. Deltagelse i netværk	side 5
5. Sagstyper og afgørelser	side 5
5.1 Forkert boligareal	side 6
5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.	side 7
5.3 Mæglerens vederlag	side 10
5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb	side 13
5.5 Forkert ejerudgift	side 15
6. Domme	side 18
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 18
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 19

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2021 til 31. december 2022 og er udarbejdet ifølge nævnets vedtægter § 30, hvorefter nævnet skal udarbejde årsrapport om aktiviteterne i det forløbne år og administrationen i øvrigt. Årsrapporten indeholder generelle oplysninger om nævnet og sekretariatet, herunder nævnets kompetence, statistiske oplysninger og resumeer af udvalgte kendelser.

2. Generelt om nævnet og sekretariatet

2.1 Oprettelse af nævnet

Klagenævnet for Ejendomsformidling blev oprettet i januar 1981 efter aftale mellem Forbrugerrådet Tænk, Grundejernes Landsorganisation og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Nævnet er godkendt i medfør af § 6 i lov nr. 524 af 29. april 2014 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven). Erhvervsministerens godkendelse af nævnet og dets vedtægter sker for 3 år ad gangen.

2.2 Nævnets kompetence

Klagenævnet for Ejendomsformidling behandler klager fra forbrugere over ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemmænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

En sag kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmægleretik.

Sager, hvis behandling i henhold til lovgivning er henlagt til offentlige myndigheder eller andre tvistløsningsorganer, falder uden for nævnets kompetence.

Nævnet skal afvise klager, der hører under, er under behandling ved eller har været behandlet af et andet privat tvistløsningsorgan, et lovbestemt alternativt tvistløsningsorgan, eller et udenlandsk tvistløsningsorgan, som er anmeldt til Europa-Kommissionen, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen eller en domstol.

Nævnet kan afvise klager, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende, klagen er useriøs eller unødigt, klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling eller behandlingen af klagen i alvorlig grad vil hindre nævnet i at fungere effektivt.

2.3 Nævnets sammensætning

Nævnet består af en formand, der er landsdommer, og 4 andre medlemmer, hvoraf 1 er udpeget af Forbrugerrådet Tænk, 1 er udpeget af Grundejernes Landsorganisation og 2 er udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Nævnets formand har i 2022 været Landsdommer Benedikte Holberg

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2022:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Cand. Jur. Jakob Steenstrup
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Cand. Jur. Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Ejendomsmægler MDE Flemming Elsborg og Ejendomsmægler MDE Sebastian Rasmussen

2.4 Sekretariatet

Til nævnet er knyttet et sekretariat, der i sin funktion er uafhængigt af de stiftende organisationer. Sekretariatet besvarer skriftlige, telefoniske eller personlige henvendelser til nævnet og forbereder klagesagerne til behandling i nævnet.

Sekretariatet har i 2022 bestået af:

Sekretariatschef Ulla Langer
Juridisk sagsbehandler Lone Ibsen
Juridisk sagsbehandler Anne Mette Qvist

2.5 Sagsbehandling i nævnet

Klager skal indgives skriftligt til nævnets sekretariat ved benyttelse af et særligt klageskema.

Sekretariatet sender klagen til indklagede ejendomsmægler/ejendomsmæglerfirma til udtalelse. Denne udtalelse forelægges herefter forbrugeren til udtalelse.

Herudover sørger sekretariatet for sagens oplysning og fremskaffer af egen drift det fornødne materiale for afgørelsen.

Hvis ejendomsmægleren under sagens forberedelse opfylder forbrugers krav, eller hvis forbrugeren frafalder sin klage, afslutter sekretariatet sagen.

Alle øvrige sager forelægges for nævnet til afgørelse på et nævnsmøde.

3. Statistiske oplysninger

3.1 Klagesager

Nævnet har modtaget 158 klagesager i 2022, hvilket er 56 sager færre end i 2021.

50 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 46 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 4% er klagesager, der hverken relaterer sig til køb eller salg, men til

f.eks. udlejning, berigtigelse eller vurdering.

3.2 Nævnsmøder

Der er afholdt 8 nævnsmøder i 2022, og der er afsagt 128 kendelser.

48 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2022, mens 80 kendelser er afsagt i sager, der er modtaget i tidligere år.

52 % af de afsagte 128 kendelser er i sager, hvor det er en køber, der har indgivet klage. 46 % af de 128 kendelser vedrører klager indgivet af sælgere. De resterende 2 % kendelser vedrører andet, f.eks. udlejning og vurdering.

3.3 Afviste klager

Nævnet har ved kendelse måttet afvise at tage stilling til 5 klagesager i 2022. Der henvises til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, hvoraf fremgår:

”Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis

- 1) forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende,
- 2) klagen er useriøs eller unødigt,
- 3) klagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet, herunder på grund af dens vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller
- 4) behandlingen af klagen i alvorlig grad vil hindre nævnet i at fungere effektivt.”

De 4 af de 5 klagesager blev afvist, idet der var modstridende forklaringer om hændelsesforløbet, og dermed afvist under henvisning til ”usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger”. Den sidste af de 5 sager blev afvist under henvisning til, at sagen ikke var egnet til nævnsbehandling, idet der var tale om klage over mæglerens vurdering af salgsprisen, hvilket alene kunne afgøres ved syn og skøn, som lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2022 var ca. 7 måneder.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2022 afsagde nævnet 72 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 56 %.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har kendskab til, at 3 kendelser ikke er blevet opfyldt af mægleren. Dette giver en

efterlevelseshesprocent på 96.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

48 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2022. 41 af disse sager er modtaget i 2022. 7 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 48 sager er henlagt på grund af, at sagen er blevet forliget mellem parterne, eller fordi klagerne har opgivet deres klage. Herudover er der enkelte sager, der er blevet afvist fra nævnsbehandling, fordi klagerens krav er forældet, fordi klagen ikke er indgivet af en forbruger, eller der ikke er klaget over en ejendomsmægler. Sådanne sager ligger uden for nævnets kompetence.

4. Deltagelse i netværk

Nævnet deltager ikke i nogen netværk.

5. Sagstyper og afgørelser

Også i 2022 har de sager, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2022. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2022, som forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugerne og ejendomsmæglerne.

Det formodes, at den type sager, hvor der er en hel fast nævnspraksis, forliges mellem parterne efter denne faste nævnspraksis. De oplagte sager når derfor ikke til kendelse. De sager, der afgøres af nævnet ved kendelse, beror således ofte på helt individuelle omstændigheder, som gør dem meget forskelligartede. Kendelserne er derfor oftest helt konkret begrundede.

Nævnet har igennem mange år haft 5 typiske klager. Disse har i mange år vedrørt:

1. Forkert oplyst boligareal
2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.
3. Mæglerens vederlag
4. Forkert eller manglende provenuberegning
5. Forkert oplyst ejerudgift

I 2022 er der afsagt kendelse i 2 sager, der omhandlede forkert eller manglende provenuberegning. I 2021 var der 2 sager herom og i 2020 4 sager, men i perioden 2017-2019 har der ikke været afgørelser om forkert provenuberegning. Nævnet formoder, at de seneste års ganske få sager om forkert eller manglende provenuberegning skyldes, at der er en hel fast nævnspraksis, hvorfor disse sager ikke længere forelægges nævnet, men forliges. Derfor hører denne sagstype ikke længere til en typisk sagstype hos nævnet.

I de seneste år, herunder i 2021 og 2022 har der været en del afgørelser i sager, der handler om, hvorvidt mægleren har krav på vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens udløb bliver solgt til en køber, som mægleren har skaffet kontakt til i aftaleperioden. Denne type sager erstatter derfor sagstypen "forkert eller manglende provenuberegning".

De 5 sagstyper er derfor nu:

1. Forkert oplyst boligareal
2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.
3. Mæglerens vederlag
4. Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb
5. Forkert oplyst ejerudgift

Nedenfor gennemgås et udvalg af nævnets afgørelser i 2022 i de 5 typiske sagstyper.

5.1 Forkert boligareal

J.nr. 2021-0111

Mægleren stod for salget af en ejendom. Mægler indhentede BBR-oplysninger, hvoraf det fremgik, at der i ejendommen var et samlet boligareal på 91 m². Mægleren anførte disse oplysninger i salgsoptillingen.

Efter at køber havde overtaget ejendommen fandt køber ud af, at ejendommen kun havde et boligareal på 81 m². Køber anlagde retssag mod sælger med krav om erstatning. Der blev i den forbindelse afholdt syn og skøn. Efter skønsmandens erklæring udgjorde værdiforringelsen på 75.000 kr. mindre end 2,5 % af købesummen, hvorfor sælger ikke blev pålagt at betale erstatning, idet retten fandt, at kendskab til det korrekte areal ikke ville have medført en lavere salgspris.

Efter domsafsigelsen indgav køber klage over mægleren med krav om erstatning af de 75.000 kr.

Nævnet fandt, at da det af BBR-oplysningerne fremgik, at ejendommen havde et samlet boligareal på 91 m², og da samme oplysning fremgik af tilstandsrapporten og energimærket, og da mægleren i salgsoptillingen havde videregivet oplysningerne fra BBR og oplyst, at de stammer fra BBR, havde mægleren opfyldt sine pligter.

Nævnet fandt, at mægleren ikke burde have indset, at BBR- oplysningerne om boligarealet ikke kunne være korrekte. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde anledning til at foretage nærmere undersøgelser af arealet på ejendommen.

Allerede af denne grund kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

J.nr. 2022-0056

Køber købte en ejendom, hvori der var 2 stuer. Af BBR-Meddelelsen fremgik, at ejendommen havde et samlet boligareal på 105 m², og der fremgik ikke noget areal til udestue. Det var angivet, at kilden til arealer var: "oplyst af teknisk forvaltning". Mægleren havde i salgsoptillingen videregivet disse oplysninger fra BBR-Meddelelsen.

Efter overtagelsen af ejendommen havde køber kontakt til kommunen i forbindelse med renovering af ejendommen, og i den forbindelse blev køber gjort opmærksom på, at den ene stue ikke var godkendt til beboelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at mægleren burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet ikke kunne være korrekte, blandt andet fordi den omhandlede stue ikke fremstod som udestue, men som en almindelig stue med radiator til opvarmning. Mægleren havde dermed ikke anledning til at foretage nærmere undersøgelser af arealet, og allerede af denne grund kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

J.nr. 2022-0101

Køber købte en ejendom, der i salgsoptillingen var oplyst til at have et boligareal på 189 m². Da køber siden videresolgte ejendommen, fandt køber ud af, at ejendommen alene havde et boligareal på ca. 135 m².

Af ejendommens BBR-Meddelelse fra købstidspunktet fremgik, at der i ejendommen var 189 m² boligareal. I tilstandsrapporten havde den bygningssagkyndige gengivet disse oplysninger om boligarealet uden at anføre afvigelser i forhold til BBR for så vidt angik hovedhuset.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at gennemgå ejendommens dokumenter, og, såfremt der var uoverensstemmelser mellem oplysningerne i de forskellige dokumenter eller uoverensstemmelser mellem oplysningerne og de faktiske forhold på ejendommen, at foretage nærmere undersøgelser af uoverensstemmelserne og gøre køber og sælger opmærksom herpå.

Nævnet fandt, at mægleren efter en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen og tilstandsrapporten burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende. Mægleren havde da også selv oplyst, at det var hans opfattelse, at uoverensstemmelsen kunne konstateres ved at sammenholde de faktiske forhold med oplysningerne i dokumenterne. Nævnet fandt videre, at mægleren ved fysisk besigtigelse af ejendommen burde have indset, at ejendommens boligareal ikke var 189 m², og at mægleren derfor burde have foretaget yderligere undersøgelser.

Mægleren havde ved sin undladelse heraf tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt, og mægleren havde herved handlet ansvarspådragende over for køber.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at køber ikke var i god tro om oplysningen om boligareal på 189 m².

Nævnet måtte imidlertid afvise at tage stilling til, om køber havde betalt for meget for ejendommen, idet afgørelsen af dette spørgsmål ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning til køber.

5.2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2021-0082

Køber købte i 2017 en ejendom, men blev ikke i forbindelse med købet oplyst om, at et større område beliggende i nærheden af ejendommen ifølge en lokalplan var udlagt til erhvervsområde. Erhvervsområdet var ikke opført endnu og fremstod derfor som mark.

I 2021 videresolgte køber ejendommen. På dette tidspunkt var erhvervsområdet opført. Køber mente derfor, at have lidt et tab på salgsprisen i 2021.

Det omhandlede erhvervsområde var vedtaget ved en lokalplan, der ikke omfattede den købte ejendom. Mægleren havde imidlertid pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af planer for de områder, hvori mægleren formidlede ejendomme, og derved pligt til at oplyse såvel sælgere som købere om planernes betydning for de konkrete ejendomme. Mægleren havde da også oplyst at være bekendt med lokalplanen for erhvervsområdet.

Erhvervsområdet lå ca. 400 meter fra den omhandlede ejendom. Ifølge lokalplanen kunne området anvendes til erhvervsformål, herunder transporttug og forurenende erhverv i miljøklasse 3 til 7. Området havde et areal på 116,5 ha.

Nævnet fandt, at der var tale om en væsentlig oplysning for en køber, hvorfor mægleren i salgsoptillingen eller købsaftalen burde have anført, at der ca. 400 meter fra ejendommen var udlagt et større område til erhverv. Ved sin undladelse heraf har mægleren handlet ansvarspådragende over for køber.

Spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på ejendommen forkert, og dermed om køber havde betalt for meget for ejendommen henset til den manglende oplysning om erhvervsområdet, skønnedes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til, om mægleren havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen.

J.nr. 2022-0011

Køber købte en ejendom, der lå med udsigt til havet. Efter indflytning fandt køber ud af, at kommunen havde planlagt at anlægge klitter ud for ejendommen, hvorved udsigten fra ejendommen ville forsvinde.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at kende det område, hvori mægleren sælger ejendomme. Nævnet lægger til grund, at mægleren da også forud for udarbejdelse af købsaftale var bekendt med planerne om klimasikring i byen/området. Nævnet fandt videre, at oplysning om disse planer var af væsentlig betydning for en køber, og at mægleren havde tilsidesat sine pligter ifølge loven ved ikke at give køber denne væsentlige oplysning.

Ejerlejlighedsskemaet var ikke fremkommet på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. I købsaftalen var der derfor taget forbehold for indholdet i ejerlejlighedsskemaet, når dette fremkom, og der var indsat en frist på 3 dage efter modtagelse for klagers eventuelle indsigelser. Af ejerlejlighedsskemaet og af vedlagte referater fra generalforsamlinger fremgik, at der var vedtaget en klimasikringsplan, og at dette kunne betyde en fremtidig udgift for ejere i bebyggelsen. Det fremgik videre, at ejerforeningens medlemmer – afhængig af hvilken højvandsløsning der senere måtte blive valgt - var bekymrede for, om udsigten fra husene blev bevaret.

Nævnet fandt, at køber dermed på et tidspunkt, hvor handlen ikke var endelig, havde modtaget

oplysning om, at der var planer om klimasikring i området, og at dette kunne have betydning for den ejerlejlighed, han købte. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

J.nr. 2022-0050

Køber købte en ejendom til overtagelse den 1. juli 2019.

Den 26. juni 2020 modtog køber brev fra regionen og opdagede derved, at der var planer om råstofindvinding i et område nær købers hus. Ansøgning om tilladelse til indvinding af grus var blevet indgivet til regionen den 22. august 2018. Regionen gav den 11. januar 2021 tilladelse til råstofindvinding på 3 matrikler i nærheden af købers ejendom. Det fremgår af tilladelsen, at ansøgningsmaterialet havde været sendt i høring hos 8 naboer til området, herunder hos sælger af købers ejendom.

Køber krævede erstatning af mægleren.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af gældende kommune- og regionplaner for de områder, hvori mægleren formidler ejendomme, og derved pligt til at oplyse såvel sælgere som købere om planernes betydning for de konkrete ejendomme.

Det fremgik af regionens råstofplan 2016, som var gældende på handelstidspunktet, at området tæt på klagernes ejendom var udlagt til råstofudvinding.

På handelstidspunktet var der endnu ikke påbegyndt gravearbejde i området nær købers ejendom, men området var udlagt til kommende graveområde. Nævnet fandt, at der var tale om planer, der havde væsentlig betydning for ejendommen, og at mægleren derfor var forpligtet til at oplyse køber herom i forbindelse med handlen. Mægleren havde ved sin undladelse heraf tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Nævnet kunne ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til, om mæglerens mangelfulde mæglerarbejde havde påført køber tab, eller til størrelsen af et eventuelt krav. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til købers erstatningskrav.

J.nr. 2022-0006

Køber købte en ejendom. Køber fik ikke i forbindelse med handlen oplysning om en kommende motorvej tæt på ejendommen.

Efter overtagelsen af ejendommen blev køber bekendt med motorvejsprojektet og krævede erstatning af mægleren.

Af kommuneplanen 2009, som var gældende på handelstidspunktet, fremgik, at der i kommunen var vedtaget etablering af en 3. Limfjordsforbindelse vest om Aalborg, og at der i den forbindelse skulle anlægges en motorvej tæt forbi klagers ejendom.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at gøre sig bekendt med gældende kommuneplaner

for de ejendomme, som mægleren havde til salg, og for de områder, hvori mægleren formidlede ejendomme, og, såfremt planerne havde væsentlig betydning for konkrete ejendomme, pligt til at oplyse interesserede købere herom. Nævnet fandt videre, at den vedtagne plan om den 3. Limfjordsforbindelse havde væsentlig betydning for den ejendom, køber købte, idet motorvejen skulle etableres tæt på ejendommen. Mægleren havde ved sin manglende konkrete oplysning til køber herom groft tilsidesat sine pligter og dermed foretaget en alvorlig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at køber før handlen var eller burde være bekendt med, at der tæt på den købte ejendom ville blive anlagt en motorvej. At der i de udleverede ejendomsdatarapporter var nævnt en "vestforbindelse" i et notat om lokalplan, bevirkede efter nævnets opfattelse ikke, at køber måtte anses for informeret om den kommende motorvej.

Nævnet kunne imidlertid ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til, i hvilket omfang køber havde lidt et tab som følge af mæglerens handlemåde, idet nævnet ikke kunne afgøre, om køber havde betalt for meget for ejendommen henset til den manglende oplysning om motorvejen. Afgørelsen af dette spørgsmål ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der lå uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte herefter afvise at tage stilling til, om mægleren kunne pålægges at betale erstatning til køber.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2022-0001

Mægleren havde solgt sælgers ejendom og udstedt faktura på vederlag, men sælger mente ikke, at mægleren havde krav på vederlag som krævet.

Det fremgik af den skriftlige formidlingsaftale indgået mellem sælger og mægler, at mæglerens vederlag ville udgøre 37.500 kr. inklusive moms, og at markedsføring ville udgøre 17.750 kr. inklusive en udgift til "Smartsalg Plus" og fratrukket en rabat 2.200 kr. for denne markedsføringspakke. Udlæg var anslået til 1.714 kr. Det fremgik videre af aftalens individuelle vilkår, at sælger på tidspunktet for formidlingsaftalens indgåelse havde tilvalgt "SmartSalg Plus". Nævnet fandt herefter, at det var aftalt, at mæglerens vederlag, markedsføring og udlæg i alt skulle udgøre 59.475 kr.

Det fremgik videre, at priserne var opgivet inklusive moms. Det fremgik endelig, at mæglerens salær for at "Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til", ville udgøre 5.000 kr. På den baggrund fandt nævnet det ikke godtgjort, at der mellem parterne skulle være indgået aftale om andre beløb.

Det fremgik af købsaftalen og berigtigelsesaftalen, at der mellem parterne var indgået en skriftlig aftale om, at mægleren skulle berigtige handlen for sælger, og at sælger skulle betale 9.994 kr. til mægleren for dette arbejde. Dette beløb fremgik også af mæglerens salgsprovenuberegning og faktura.

Af formidlingsaftalen fremgik, at udbudsprisen var aftalt til 1,899 mio. kr. Af købsaftalen fremgik det imidlertid, at prisen for ejendommen var aftalt til 1,875 mio., og at køber i forbindelse med handlen således havde fået et afslag i den kontante købesum på 24.000 kr. Sælger havde

underskrevet købsaftalen, og nævnet lagde derfor til grund, at sælger var indforstået med at sælge til denne pris. Nævnet bemærkede, at sælger ligeledes havde modtaget en salgsprovenuberegning, hvoraf handelsprisen på 1,875 mio. kr. fremgik. Nævnet fandt derfor, at mægleren ikke havde handlet i strid med loven i den forbindelse.

Der er herefter ikke grundlag for at pålægge mægleren en vederlagsreduktion.

J.nr. 2021-0179

Sælger satte sin ejendom til salg hos mægleren. Der blev i den forbindelse indgået en formidlingsaftale, der gjaldt 4 måneder. Efter ca. 2 måneders salgsarbejde opsagde sælger formidlingsaftalen med den begrundelse, at mægleren ikke havde fået kontakt til nogen interesserede købere, og at sælger ikke var tilfreds med samarbejdet.

Mægleren krævede betaling af 55.300 kr., hvilket sælger ikke ville betale.

Af den indgåede formidlingsaftale fremgik, at sælger ved salg af ejendommen skulle betale 73.750 kr. til mægleren. Ved opsigelse af formidlingsaftalen inden udløb skulle klager betale for de frem til opsigelsen udførte ydelser. Ved udløb uden salg skulle klager betale 0 kr.

Ifølge formidlingsaftalen dækkede den samlede betaling ved salg på 73.750 kr. værdiansættelse af ejendommen, beregning af salgsbudget/provenu, udarbejdelse af en salgsopstilling, udarbejdelse af udkast til købsaftale, mæglerrunde, førsagsbehandling, gennemgang og kontrol af ejendommens dokumenter, fremvisning af ejendommen samt kørsel, forhandling med køber/købers advokat, eftersagsbehandling, evt. fremvisning for kreditforening og evt. deltagelse ved overdragelse med i alt 50.000 kr., markedsføring og fotografering med i alt 20.000 kr. og udlæg til tredjemand med i alt 3.750 kr.

Efter oplysningerne i sagen fandt nævnet, at mægleren havde udført et sædvanligt salgsarbejde, herunder indhentet dokumenter fra ejerforeningen og udarbejdet salgsbudget og salgsopstilling. Mægleren havde endvidere annonceret og fremvist ejerlejligheden. Nævnet fandt videre, at det af indklagede krævede vederlag på 55.300 kr. ikke var urimeligt for det arbejde, mægleren havde nået at udføre inden sælgers opsigelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde udvist en ikke ubetydelig pligtforsømmelse i forløbet. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at lade mæglerens vederlag nedsætte eller bortfalde af den grund. Nævnet kunne derfor godkende mæglerens vederlagskrav.

J.nr. 2021-0182

Sælger ønskede at sælge sin ejendom og indgik derfor en formidlingsaftale med mægleren.

Mægleren fandt en køber til ejendommen, og der blev underskrevet købsaftale. Mægleren krævede betaling for salget med 98.399 kr.

Sælger ville ikke betale det fulde beløb under henvisning til, at hun ikke var tilfreds med mæglerens arbejde, og at mægleren havde lovet en reduktion af vederlaget med 30.000 kr.,

hvis hun ikke var tilfreds.

Sælger klagede over, at andre end en navngiven mægler havde fremvist ejendommen, og at sælger havde haft svært ved at få kontakt til denne mægler – også efter salget af ejendommen.

Nævnets udtalte, at der ikke af formidlingsaftalen fremgik aftale om, at det alene var en navngiven medarbejder hos mægleren, der skulle stå for fremvisningerne af sælgers ejendom. Der sås heller ikke på anden måde at være indgået aftale herom.

Af formidlingsaftalen fremgik heller ikke, at sælger var berettiget til en vederlagsreduktion på 30.000 kr., hvis sælger ikke var tilfreds med denne medarbejders arbejde. På den baggrund fandt nævnet det ikke godtgjort, at der mellem parterne var indgået aftale herom.

Mægleren havde i aftaleperioden holdt sælger informeret om fremvisninger af ejendommen, interesserede købere mv. Mægleren havde endvidere efter salget orienteret sælger om det videre forløb. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at fastslå, at mægleren havde udvist pligtforsømmelse i forbindelse med sit salgsarbejde, hvorfor nævnet ikke kunne pålægge mægleren en vederlagsreduktion.

J.nr. 2021-0184

Sælger indgik formidlingsaftale med mægleren om salg af sælgers fritidshus. Af aftalen fremgik et særligt vilkår om, at formidlingsaftalen kun var gældende, så længe sælger havde mulighed for at købe et bestemt andet fritidshus, og hvis det andet fritidshus blev solgt til anden side, var klager fri til at udtræde af aftalen - kvit og frit.

En interesseret køber afgav et bud på sælgers hus, som oversteg udbudsprisen.

Få dage efter købstilbuddet fremkomst opsagde sælger formidlingsaftalen med den begrundelse, at hun havde opgivet at sælge sit fritidshus. Mægleren krævede betaling af ca. 107.000 kr. svarende til det aftalte vederlag og bonusvederlag.

Nævnet finder, at formidlingsaftalen måtte forstås således, at sælger alene var berettiget til at udtræde af aftalen uden at skulle betale noget til mægleren, hvis det andet hus blev solgt til en anden end sælger.

Nævnet fandt således, at sælger ikke var berettiget til vederlagsfrit at komme ud af aftalen, fordi den anden ejendom potentielt var fejlbehæftet, eller fordi sælger ikke havde økonomi til at købe ejendommen. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det ikke sås godtgjort, at sælger havde oplyst mægleren om, at formidlingsaftalen skulle betinges af disse forhold også.

I formidlingsaftalen var det endvidere anført, at såfremt sælger undlod at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtedes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der skulle betales fuldt vederlag inklusive markedsføring og udlæg.

Mægleren havde fremskaffet et købstilbud, og dette blev forelagt sælger. Købstilbuddet indeholdt et forbehold på sælgers vegne. På dette tidspunkt var formidlingsaftalen stadig gældende, idet sælger først opsagde formidlingsaftalen den 1. juli 2021.

Nævnet fandt herefter, at mægleren var berettiget til at anse formidlingsaftalen som misligholdt, når sælger undlod at underskrive købstilbuddet på de aftalte udbudsvilkår. Ifølge formidlingsaftalens bestemmelser havde mægleren krav på betaling af fuldt vederlag, inklusive markedsføring og udlæg, jfr. pkt. 6.1. Nævnet kunne herefter godkende mæglerens krav herpå.

Mægleren havde herudover krævet betaling af et bonusvederlag på 30.400 kr. Af formidlingsaftalens punkt 10 følger, at indklagede har krav på bonus, hvis huset bliver solgt over prisen. Huset blev imidlertid ikke solgt. På denne baggrund, og da det ikke fremgik af formidlingsaftalen, at mægleren ved sælgers undladelse af at underskrive købstilbud på de aftalte vilkår tillige havde krav på et bonusvederlag, hvis tilbuddet overstiger udbudsprisen, kunne nævnet ikke godkende mæglerens krav på bonusvederlag.

Nævnet bemærker videre, at mægleren burde have maksimeret bonusvederlaget, idet en aftale om bonusvederlag skal være klar og tydelig for forbrugeren. Mægleren havde ved sin undladelse heraf tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2021-0123

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægler 1. Det lykkedes ikke for mægler 1 at sælge ejendommen, og formidlingsaftalen udløb derfor uden salg den 3. april 2019.

Mægler 1 havde haft kontakt til de senere købere inden formidlingsaftalens udløb og bl.a. udleveret salgsoptstilling og rapporter den 31. marts 2019. Mægler 1 havde endvidere fremvist ejendommen for køberne den 3. april 2019. I forlængelse af fremvisningen stillede køberne spørgsmål om ejendommen, og mægler 1 havde forelagt disse spørgsmål for sælger, men ejendommen ikke blev solgt til køberne på dette tidspunkt.

Efter samarbejdet med mægler 1 ophørte, indgik sælger den 1. maj 2019 en formidlingsaftale med mægler 2. Det fremgik af aftalen, at mægler 2's vederlag var aftalt til 16.000 kr. Der var ikke i formidlingsaftalen aftalt udgift til markedsføring, og mægler 2 havde efter det oplyste ikke annonceret ejendommen til salg. Det fremgik endelig af formidlingsaftalens individuelle vilkår, at formidlingsaftalen var "lavet efter aftale om selvsalg". Køberne underskrev den 16. maj 2019 en betinget købsaftale om køb af ejendommen. Denne aftale var udarbejdet af mægler 2.

Efter en samlet bedømmelse af de foreliggende oplysninger om forløbet, herunder det tidsmæssige forløb og det arbejde, mægler 1 havde udført, fandt nævnet, at købsaftalen måtte anses for indgået på baggrund af mægler 1's indsats. Nævnet fandt videre efter de oplysninger om mægler 2's arbejde, der forelå for nævnet, herunder at mægler 2 ikke annoncerede ejendommen til salg, at der ikke ved indgåelsen af købsaftalen havde medvirket en anden ejendomsmægler. Det forhold, at sælger fik bistand af mægler 2 til at forestå en afgrænset del af formidlingsopdraget, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægler 1 havde fortabt retten til at oppebære vederlag. Nævnet fandt derfor, at mægler 1 havde krav på betaling for salget til køberne.

J.nr. 2021-0188

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægleren. Formidlingsaftalen udløb efter sit indhold efter den 23. oktober 2020, men det fremgår af sagen, at mægleren med sælgers viden og accept fortsat havde ejendommen til salg, og at sælger først afbrød samarbejdet den 20. maj 2021. Nævnet lægger derfor til grund, at klagerne stiltiende havde accepteret en forlængelse af formidlingsaftalen med mægleren.

Mægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at sørge for en skriftlig aftale om forlængelse af formidlingsaftalen med sælger. Dette medførte dog ikke, at aftalen om forlængelse ikke var gyldig mellem parterne.

Det fremgik af udskrift fra tingbogen, at sælger efter deres opsigelse af samarbejdet med mægleren den 20. maj 2021 solgte sin ejendom ved købsaftale af 21. juni 2021 for 880.000 kr. til overtagelse den 1. oktober 2021. Nævnet fandt det godtgjort, at køberen var en person, som i maj 2021 havde rekvireret salgsmateriale via mæglerens hjemmeside. Nævnet lagde endvidere til grund, at køber var i familie med sælger.

Et flertal i nævnet udtalte, at de efter en samlet bedømmelse af de foreliggende oplysninger om forløbet, herunder det tidsmæssige forløb, fandt, at købsaftalen måtte anses for indgået på baggrund af mæglerens indsats. Det forhold, at køber var den ene sælgers kusines søn, ændrede ikke herved.

Der sås heller ikke at have medvirket en anden mægler ved salget til køber. At sælger fik bistand af et skødekontor til at forestå en afgrænset del af formidlingsopdraget, medførte således ikke i sig selv, at mægleren havde fortabt retten til at oppebære vederlag.

Mægleren havde derfor krav på betaling for handlen.

Et mindretal i nævnet fandt, at allerede fordi sælger solgte sin ejendom til et familiemedlem, var det ikke godtgjort, at salget er gennemført som følge af mæglerens indsats. Det var derved lagt til grund, at familiemedlemmet kendte ejendommen i forvejen, og at kontakten til familiemedlemmet var sket på baggrund af familieforholdet og ikke mæglerens indsats.

At familiemedlemmet eventuelt har rekvireret oplysninger om ejendommen hos mægleren, mens mægleren havde den til salg, ændrede ikke herved. Mindretallet fandt derfor, at mægleren ikke havde krav på vederlag som følge af salget til familiemedlemmet.

Efter stemmeflertallet havde mægleren krav på betaling af vederlag.

J.nr. 2021-0053

Sælger havde sin ejendom til salg hos mægler 1. I salgsperioden fremviste mægler 1 flere gange ejendommen for de senere købere. Mægler 1 havde videre forestået forhandlinger mellem sælger og køberne. Den 9. juli 2020 og på ny den 7. august 2020 skrev sælger til mægler 1, at sælger kunne acceptere et bud på 3,65 mio. kr. for ejendommen. Handlen blev dog ikke gennemført på dette tidspunkt.

Efter udløbet af formidlingsaftalen henvendte de senere købere sig i januar 2021 direkte til

sælger om deres fortsatte interesse for ejendommen. Sælger solgte herefter ejendommen til køberne med bistand fra mægler 2. Mægler 2 havde først annonceret ejendommen til salg den 27. januar 2021, som var dagen efter, at køberne havde underskrevet købsaftalen, og samme dag, som ejendommen blev solgt. Mægler 2's vederlag for opdraget udgjorde alene 7.500 kr. På den baggrund fandt nævnet, at mægler 2 ikke havde medvirket til salget. Det forhold, at sælger fik bistand af mægler 2 til at forestå en afgrænset del af formidlingsopdraget, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægler 1 havde fortabt retten til at oppebære vederlag. Det forhold, at handlen blev gennemført ca. 4,5 måneder efter, at indklagedes salgsbestræbelser var blevet indstillet, kan i nærværende sag heller ikke føre til et andet resultat.

Nævnet kunne derfor godkende mæglerens krav på betaling for salget til køberne med 107.451,50 kr.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2022-0014

Køber købte en ejerlejlighed. I forbindelse med handlen fik køber udleveret salgsoptilling, hvori mægleren havde medregnet en årlig fællesudgift på 7.700 kr. Beløbet svarede til en udgift på 1.925 kr. pr. kvartal, hvilket ikke var korrekt. Den korrekte udgift var 1.925 kr. pr. måned svarende til en fællesudgift på 23.100 kr. årligt. Mægleren havde dermed udarbejdet og udleveret en fejlagtig salgsoptilling til køber, og dermed tilsidesat sine pligter.

Køber og købers rådgiver modtog i forbindelse med handlens indgåelse ejerlejlighedsskema, hvoraf det ligeledes fremgik, at fællesudgifterne var 1.925 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til det i salgsoptillingen oplyste.

Køber og købers rådgiver modtog også i forbindelse med handlens indgåelse kopi af sælgernes udfyldelse af sælgeroplysningsskema. Af skemaet fremgik, at sælgerne havde oplyst, at fællesudgifterne til ejerforeningen udgjorde 1.925 pr. måned.

Nævnet fandt, at da der i den konkrete sag var overensstemmelse mellem oplysningen i salgsoptillingen om ejerforeningsbidragets størrelse og oplysningen fra administrator, måtte køber og købers rådgiver kunne gå ud fra, at de oplysninger og beregninger, der var foretaget, var rigtige. Nævnet skal bemærke, at mægleren også selv havde anvendt oplysningerne fra ejerlejlighedsskemaet og ikke oplysningerne fra sælger.

Nævnet fandt herefter, at køber var i god tro, og at køber derfor havde krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 15.400 kr. gange faktor 10, i alt 154.000 kr.

J.nr. 2022-0012

Køber købte en ejendom. I forbindelse med handlen fik køber udleveret salgsoptilling, hvoraf fremgik, at den årlige ejendomsværdiskat udgjorde 15.640 kr.

Handlen var betinget af købers rådgivers og banks godkendelse af handlen. Forud for fristen for rådgiverens og bankens godkendelse, oplyste køber mægleren om, at der var oplyst en forkert

udgift til ejendomsværdiskat i salgsoptstillingen. Mægleren svarede, at den korrekte udgift var 20.700 kr., og mægleren udarbejdede en tilrettet salgsoptstilling, som blev udleveret til køber.

Nævnet fandt, at mægleren havde udarbejdet en forkert salgsoptstilling i forbindelse med handlens indgåelse, hvorfor mægleren havde tilsidesat sine pligter.

Det fremgik imidlertid af sagen, at køber havde oplyst mægleren om fejlen før fristen for købers banks og rådgivers godkendelse af handlen. Køber var således, før handlen var endelig, klar over, at der var medregnet et for lavt beløb til ejendomsværdiskat i den første salgsoptstilling. Køber havde således haft mulighed for at træde tilbage fra handlen, hvis køber ikke kunne acceptere den højere ejerudgift. Nævnet kunne som følge heraf ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber, jf. herved tillige Højesterets dom af 30. juni 2014 gengivet i UfR 2014.3178H.

At køber havde underskrevet købsaftale om salg af deres eget hus, før køber blev bekendt med den korrekte ejendomsværdiskat, ændrede ikke herved.

J.nr. 2021-0174

Køber købte en ejerlejlighed. Køber mente, at mægleren havde oplyst et forkert beløb til fællesudgifter og krævede godtgørelse.

Nævnet henviste i sin kendelse til § 12, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer, hvori det fremgik, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsoptstillingen. Det fremgik videre, at fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter.

Af samme bekendtgørelses § 16, stk. 1, følger, at det i salgsoptstillingen skal oplyses, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, eventuelle andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, men at disse udgifter ikke fremgår af salgsoptstillingen.

Da der således ikke er krav om at oplyse om udgift til vand, har mægleren ikke begået fejl ved at trække udgiften til vand fra i ejerudgiften i salgsoptstillingen.

Det var i den forbindelse uden betydning, om ejendommen havde en samlet vandmåler eller målere i hver enkelt ejerlejlighed.

Mægleren havde videre i salgsoptstillingen givet de i § 16 nævnte oplysninger. Mægleren havde i salgsoptstillingen under punktet "Forbrugsafhængige udgifter" desuden oplyst, hvilket beløb der var fratrukket fællesudgifterne for vand. Nævnet fandt derfor, at køber var eller burde være bekendt med, at der ville være en udgift til vand, der ikke var medtaget i ejendommens fællesudgifter.

Nævnet fandt herefter ikke anledning til at pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber i den forbindelse.

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 47 følger, at hvis der til skade for forbrugeren er

foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Mægleren havde erkendt at have lavet en fejl i udregningen af vandafgiften, idet mægleren i salgsopstillingen havde benyttet det budgetterede beløb fra 2018 fremfor de nyeste tal. Der blev derfor fratrukket et for højt beløb til vand, og ejerudgiften blev dermed forkert. Mægleren havde erkendt, at ejerudgiften dermed blev oplyst forkert, og at mægleren derfor skulle betale godtgørelse til køber.

Nævnet fandt, at køber var i god tro herom, og nævnet fandt derfor, at køber havde krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 345,65 kr. som oplyst af mægleren gange faktor 10, i alt 3.457 kr.

J.nr. 2021-0153

Køber var interesseret i at købe en ejendom og fik udleveret en salgsopstilling af mægleren. I salgsopstillingen var der givet forkerte oplysninger om de aktuelle ejerudgifter. Nævnet fandt, at mægleren dermed havde tilsidesat sine pligter i den forbindelse.

Køber fik i forbindelse med indgåelse af handlen udleveret ny salgsopstilling. I denne salgsopstilling gav mægleren korrekte oplysninger om de aktuelle ejerudgifter, der var 13.908 kr. højere pr. år end oplyst i den første salgsopstilling. Nævnet fandt, at ændringen i ejerudgifterne var en så væsentlig ændring, at mægleren burde have gjort køber særskilt opmærksom herpå. Ved sin undladelse heraf havde mægleren tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Af købsaftalens punkt 11 "Individuelle vilkår", fremgik, at der i salgsprocessen kunne være udarbejdet flere salgsopstillinger forud for indgåelse af købsaftale, at salgsopstillingerne kunne have forskelligt indhold, herunder forskellige ejerudgifter, og køber blev derfor gjort særligt opmærksom på, at det altid var den salgsopstilling, der var dateret samme dato som købsaftalen, som var den gældende.

Af købsaftalen fremgik videre, at køber i forbindelse med handlens indgåelse fik udleveret ejendomsskattebillet for 2021, generalforsamlingsreferat, regnskab og budgetter for grundejerforeningen samt et mæglerskema. Af disse dokumenter samt af den til købsaftalen hørende salgsopstilling fremgik de korrekte ejerudgifter.

Køber og købers rådgiver havde således i forbindelse med handlens indgåelse modtaget korrekte oplysninger om ejendommens ejerudgifter, hvorfor der ikke er foretaget en forkert beregning af ejerudgifter ved købet. Nævnet kunne allerede af denne grund ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber.

Kendelserne kan læses i deres fulde længde på nævnets hjemmeside www.ejendomsmaeglernaevnet.dk.

6. Domme

6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren

Nævnet har ikke kendskab til, at der i 2022 er afsagt domme i sager, som nævnet tidligere har afgjort.

6.2 Domme mellem mægleren og nævnet

Der har ikke i 2022 verseret sager, hvor mægleren eller forbrugeren har anlagt sag mod nævnet.