

J.nr. 2022-0005 UL/li

København, den 13. oktober 2022

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech
 Nørregade 28
 3390 Hundested

Nævnet har modtaget klagen den 17. januar 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt aftalen om indklagedes krav på bonusvederlag er urimelig, og om indklagede derfor helt eller delvis skal fortabe retten til at oppebære bonusvederlaget.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom og kontaktede indklagede herom. Indklagede udarbejdede salgsbudget den 6. marts 2021 til klager. Heraf fremgik bl.a.:

<u>1.1. Indtægter:</u>		Kontant		
Kontant betales		kr.	1.750.000,00	
Indtægter i alt kontant		kr.	1.750.000,00	
<u>1.2. Udgifter</u>				
Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		kr.		
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit 2.1.		kr.		
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		kr.		
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		kr.		
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		kr.	619.642,50	
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1.	kr.	31.950,00		
Moms	kr.	7.987,50	kr.	39.937,50
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	kr.	23.760,00		
Moms	kr.	5.940,00	kr.	29.700,00
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	kr.	748,08		
Moms	kr.	187,02	kr.	935,10
Udgifter i alt kontant		kr.	690.215,10	
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog afsnit 4.		kr.	1.059.784,90	

J.nr. 2022-0005 UL/li

Klager og indklagede indgik formidlingsaftale den 7. marts 2021. Aftalen var gældende i 6 måneder. Af aftalen fremgik videre:

Udbudspris: Ejendommen udbydes efter sælgers ønske til kr. 1.750.000
Værdiansættelse: Mægler har vurderet ejendommen til kontant kr. 1.750.000 ved salg indenfor 6 måneder.

[...]

Vederlag:	Ejendomsmæglersalær:	kr.	39.937,50
	Markedsføring og foto (ex. køb direkte via [...]):	kr.	29.700,00
	Udlæg til 3. mand, anslået:	kr.	935,10
	Ved salg af ejendommen betales i alt:	kr.	70.572,60

[...]

Hvis der opnås et købstilbud der overstiger kr. 1.750.000 betales et præstationsvederlag på 30 % af den opnåede merpris ud over ovennævnte vederlag. Opnås der eksempelvis en merpris på kr. 100.000 modtager [indklagede] kr. 30.000 i yderligere vederlag. Alle ovennævnte beløb er inklusive moms.

Efter det oplyste var der flere interesserede købere, der afgav købstilbud på klagers ejendom. Det højeste bud var 2 mio. kr. Den 29. marts 2021 udarbejdede indklagede en salgsprovenuuberegning til klager ud fra denne pris:

1.1. Indtægter:		Kontant	
Kontant betales		kr.	2.000.000,00
Indtægter i alt kontant		kr.	2.000.000,00
1.2. Udgifter			
Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		kr.	
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit 2.1.		kr.	598.031,89
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		kr.	
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		kr.	
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		kr.	38.939,60
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1.	kr. 91.950,00		
Moms	kr. 22.987,50	kr.	114.937,50
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	kr. 23.760,00		
Moms	kr. 5.940,00	kr.	29.700,00
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	kr. 748,08		
Moms	kr. 187,02	kr.	935,10
Udgifter i alt kontant		kr.	782.544,09
Budgetteret salgsprovenu, kontant, jf. dog afsnit 4.		kr.	1.217.455,91

Ved købsaftale underskrevet af køber den 30. marts 2021 og af klager den 31. marts 2021 solgte klager ejendommen for 2 mio. kr.

Ved afregning af 2. juli 2021 opgjorde indklagede sit krav således:

J.nr. 2022-0005 UL/li

Boøftøringsdato	Reskrivelse	Beløb	Moms
	Saldo pr. 01-01-2019 kr.	0,00	
12-03-2021	Ejendomsdatareport	171,25	25%
12-03-2021	Restgæld/ejendomsdata fra E-Nettet	760,10	25%
12-04-2021	Indbetalt af køber	-100.000,00	
14-04-2021	Salær	39.937,50	25%
14-04-2021	Udarbejde af skøde, ref. opg.	11.250,00	25%
14-04-2021	Præsentation af din bolig	9.000,00	25%
14-04-2021	Fotopakke	4.500,00	25%
14-04-2021	[...] Effekt Basis - 4 uger	3.900,00	25%
14-04-2021	Website præsentation	6.300,00	25%
14-04-2021	Stor avisannoncepakke ? 24 moduler	6.000,00	25%
14-04-2021	Salærbonus	75.000,00	25%
	Saldo i vores favør pr. 02-07-2021 kr.	56.818,85	

Klager har dokumenteret at have betalt fakturaen.

Den 19. september 2021 skrev klagers revisor til indklagede bl.a.:

[Klager] har bedt mig gennemgå hendes økonomiske stilling efter salget af ejendommen [...]. I den anledning har jeg nogle bemærkninger til den af Dem foretagne ejendomshandel, som jeg skal bede om Deres bemærkninger til.

I henhold til formidlingsaftalen beregner De Dem et ekstra honorar på 30 % af en eventuel merpris som opnås ud over 1.750.000.

Dette giver Dem et ekstra honorar på kr. 75.000 + moms. Honoraret forekommer meget stort for en meget lille indsats og fremkommer formentlig kun fordi De i første omgang, af hensyn til denne for Dem gunstige aftale, har sat ejendommens pris for lavt.

Den 22. september 2021 svarede indklagede:

Tak for din mail af 19.09.2021 med et par spørgsmål omkring vores håndtering af ovennævnte ejendomshandel.

Herved med et kort forløb af sagen. Der blev foretaget en salgsvurdering den 19.01.2021 / ejendommen kom til

salg den 07.03.2021 og lagt på nettet den 17.03.2021. Vi havde 12 fremvisninger/tilmeldinger til åbne huse i perioden

fra den 17.03.2021 til den 31.03.2021 og det resulteret i at der var 3 der ønsket at købe ejendommen til udbudsprisen.

J.nr. 2022-0005 UL/li

Jeg forelagde de muligheder der opstår når der er mere end 1 køber og vi blev i samråd med [klager] enige om at opfordre kunderne til at komme med "bedste bud "

–det resulterede i at der blev budt fra kr. 1.755.000 til kr. 2.000.000 og sælger valgte at gå med det høj

Vi har i hele forløbet fortalt hvad det indebærer at opfordre til "bedste bud ".

[Klager] har været grundigt orienteret gennem hele forløbet og ved adskillige møder har [klager] haft sin samboer med,

som i kraft heraf, også er orienteret.

Så jeg vil på vegne af [Indklagede] afvise at prisen er fastsat med tanke på salærbonus.

Tværtimod er det dygtigt salgsarbejde og rådgivning der ligger til grund for salgsprisen.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal tilbagebetale sit præstationsvederlag på 75.000 kr. til klager.

I formidlingsaftalen er der indgået aftale om betaling af et vederlag ved salg på 70.572,60 kr. Først længere nede i aftalen oplyses det, at en eventuel merpris over udbudsprisen på 1,75 mio. kr. vil udløse et præstationsvederlag ud over det aftalte vederlag.

Efter mæglers anbefaling blev udbudsprisen fastsat til 1,75 mio. kr. Efter flere interesserede køberes bud blev ejendommen solgt for 2 mio. kr., hvilket udløste et præstationsvederlag på 75.000 kr. til indklagede.

Dette ekstra vederlag står imidlertid ikke i rimeligt forhold til det merarbejde, indklagede har haft.

Indklagede måtte være bekendt med, at den salgspris, han vurderede, var for lav. Dette er dårlig rådgivning af klager og derfor i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede vurderede ejendommen i januar 2021, hvorfor indklagede burde have forhøjet prisen i marts 2021, hvor klager satte ejendommen til salg.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede fastholder sit krav på præstationsvederlag.

Det bestrides, at indklagede har vurderet salgsprisen for lavt. Det er korrekt, at indklagede vurderede salgsprisen i januar 2021. Vurderingen er foretaget ud fra almindelige vurderingsprincipper og under hensyn til det daværende ejendomsmarked.

Indklagede er ikke bekendt med, om klager havde andre mæglere ude at vurdere sin

J.nr. 2022-0005 UL/li

ejendom, men hvis man skal følge klagers argumentation om at sætte udbudsprisen for lavt, så ville indklagede løbe den risiko, at klager valgte en anden mægler, der vurderede ejendommen højere.

I perioden fra 17. – 31. marts 2021 var der 12 fremvisninger til åbent hus, hvilket resulterede i, at der var 3 interesserede købere til ejendommen. Klager valgte ikke at afholde en budrunde, men at bede de 3 købere om at afgive deres bedste bud. Dette resulterede i, at der fremkom bud mellem 1,775 mio. kr. og 2 mio. kr. Klager valgte at sælge til den køber, der havde budt 2 mio. kr.

Det kom bag på indklagede, at salgsprisen endte med at blive så høj, men indklagede formoder, at køber ville være sikker på at få ejendommen. Den højere pris har medført, at klager har modtaget et provenu, der var betydeligt højere end forventet.

Det bestrides, at klager ikke skulle have forstået bestemmelsen i formidlingsaftalen om ekstra præstationsvederlag. Aftalepunktet er placeret midt på side 1 i aftalen, og der er tillige anført et eksempel på beregning af dette vederlag. Klager og klagers sambo har fået gennemgået formidlingsaftalen, ligesom der nøje har været drøftet salgsstrategier mv.

Det er ikke usædvanligt med en klausul om bonusvederlag i branchen. Det er dog et valgfrit aftalepunkt.

Der er ikke misforhold mellem det aftalte vederlag og den opnåede vederlagsbonus.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 37, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Ejendomsmægleren skal

- 1) Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til [...].”

Af samme lov § 27, stk. 1, følger:

”Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal ejendomsmægleren angive, hvilket kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.”

Spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har vurderet salgsprisen på klagers ejendom

for lavt, skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede har handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Det følger af § 29, stk. 1, nr. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”En aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Aftalen skal indeholde oplysning om

- 1) [...]
- 2) Vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.”

Af § 36 i aftaleloven fremgår:

”En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.”

Af samme lovs § 38 c fremgår:

”Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 1. Såfremt det vil være stridende mod hæderlig forretningsskik og bevirke en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugeren at gøre et aftalevilkår gældende, gælder de i § 36, stk. 1, nævnte retsvirkninger også, idet forbrugeren dog i så fald kan kræve, at den øvrige del af aftalen skal gælde uden ændringer, hvis dette er muligt.

Stk. 2. Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 2, med den ændring, at der ikke ved bedømmelsen af de forhold og omstændigheder, som er nævnt i § 36, stk. 2, herunder vilkår i andre aftaler, som hænger sammen med den pågældende aftale, kan tages hensyn til senere indtrufne omstændigheder til skade for forbrugeren med den virkning, at aftalen ikke kan tilsidesættes eller ændres.”

Nævnet finder, at en aftale om bonusvederlag skal være klar og tydelig for forbrugeren, og at vilkår herom skal fremgå af formidlingsaftalen.

J.nr. 2022-0005 UL/li

Af formidlingsaftalen fremgår, at indklagede har krav på betaling af et vederlag på 70.572,60 kr. ved salg, og at indklagede herudover har krav på et præstationsvederlag på 30 % af den opnåede merpris på ejendommen.

Indklagede har i provenuberegningen af 29. marts 2021 medregnet et bonusvederlag på 75.000 kr., hvilket svarer til det aftalte. Klager fik udleveret provenuberegningen før sin underskrivelse af købsaftalen og var således bekendt med bonusvederlagets størrelse inden handlens indgåelse.

Indklagede har i aftalen anført et eksempel på bonusvederlagets beregning. Indklagede burde imidlertid tillige have maksimeret bonusvederlaget. Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at angive et maksimalt bonusvederlag.

Nævnet finder endvidere, at den indgåede aftale om bonus er urimelig og i strid med god mæglerskik. Der er i den forbindelse navnlig lagt vægt på, at den aftalte bonus til indklagede med 30 % af bud over værdiansættelsen fører til en uforholdsmæssigt høj betaling til indklagede i forhold til den oprindeligt aftalte betaling. Dette misforhold tillige med det faktum, at indklagede ikke har angivet et maksimumbeløb for bonusvederlaget i formidlingsaftalen, medfører efter nævnets opfattelse, at aftalen i den konkrete sag skal ændres under henvisning til aftalelovens §§ 36 og 38 c.

Nævnet finder, at et bonusvederlag på 35.000 kr. i den konkrete sag er rimeligt, og at indklagedes bonusvederlag skal fastsættes til dette beløb. Da klager har betalt et bonusvederlag på 75.000 kr. til indklagede, har klager herefter krav på at få tilbagebetalt 40.000 kr.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes vurdering af salgsprisen afvises fra nævnsbehandling.

Klagen over indklagedes bonusvederlag tages delvist til følge.

Indklagede skal herefter betale 40.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 17. januar 2022, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

J.nr. 2022-0005 UL/li

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