

ÅRSRAPPORT 2025**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 4
4. Deltagelse i netværk	side 5
5. Sagstyper og afgørelser	side 5
5.1 Forkert boligareal	side 5
5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.	side 7
5.3 Mæglerens vederlag	side 8
5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb	side 9
5.5 Forkert ejerudgift	side 11
6. Domme	side 12
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 12
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 13

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2024 til 31. december 2025 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 mellemmand, 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 ejendomsmæglerskik.

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 2025 været Landsdommer Benedikte Holberg.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2025:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Cand.jur. Jakob Steenstrup og Rolf Høymann Olsen
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 2025 bestået af:

Sekretariatschef Ulla Langer
Juridisk sagsbehandler Lone Ibsen

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 forbrugeren 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 217 klagesager i 2025, hvilket er 47 sager flere end i 2024.

51 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 45 % 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 6 nævnsmøder i 2025, og der er afsagt 99 kendelser.

34 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2025, mens 65 kendelser er afsagt i sager, der er modtaget i tidligere år.

3.3 Afviste klager

Nævnet har ved kendelse måttet afvise at tage stilling til 2 klagesager i 2025. 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.”

Afvisningen af den ene klagesag var begrundet i, at parterne havde fremsat modstridende forklaringer om hændelsesforløbet, og at der derfor var usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Den anden klagesag blev afvist under henvisning til, at klager ikke var forbruger, hvorfor nævnet ikke havde kompetence til at behandle klagen, jf. nævnets vedtægter § 2, stk. 1, ifølge hvilken bestemmelse nævnet alene kan behandle klager fra forbrugere.

3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2025 var ca. 7,4 måneder, regnet fra klagens indgivelse for nævnet til afsigelse af kendelse i sagen.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2025 afsagde nævnet 61 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 62 %.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har kendskab til, at 1 kendelse afsagt i 2025 ikke er blevet opfyldt af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 99.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

76 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2025. 69 af disse sager er modtaget i 2025. 7 sager er modtaget i tidligere år.

Langt størstedelen af de 76 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 var forældet, fordi klagen ikke var indgivet af en forbruger, eller der ikke var 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

Som i tidligere år har de sager i 2025, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2025. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2025, 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.

Nedenfor gengives udvalgte kendelser afsagt i 2025 indenfor 5 sagstyper, som nævnet typisk modtager hvert år. De 5 sagsområder er klager der vedrører:

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

5.1 Forkert boligareal

J.nr. 2025-0033

Mægler havde et fritidshus til salg. Mægler indhentede BBR-Meddelelse, hvoraf fremgik, at fritidshuset var registreret med et bebygget areal på 80 m², et boligareal på 80 m² og et overdækket areal på 14 m². Der var ikke oplysning om en udestue.

Mægleren havde i salgsoptillingen oplyst, at huset havde et boligareal på 80 m², og mægleren havde i både salgsoptilling og købsaftalen oplyst, at udestuen i BBR var registreret som overdækket areal, og at denne oplysning ikke var korrekt. I købsaftalen var det videre aftalt, at køber overtog risikoen for, at myndighederne kunne kræve lovliggørelse af forholdet, og at køber ikke kunne gøre krav gældende over for sælger og mægler i den forbindelse.

Det viste sig, at huset rettelig havde et boligareal på 66 m². Køber krævede derfor erstatning.

Nævnet fandt, at mægleren efter en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen sammenholdt med husets faktiske forhold burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende, idet forskellen mellem 66 m² og 80 m² var en væsentlig difference, og idet mægleren burde vide, at en overdækning/udestue ikke kunne være boligareal. Mægleren burde derfor have foretaget yderligere undersøgelser af forholdet og oplyst køber herom inden handlens indgåelse. Ved sin undladelse heraf havde mægleren tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og herved handlet ansvarspådragende over for køber, der var i god tro.

Nævnet fandt ikke, at ansvarsfraskrivelsen vedrørende udestuens lovlighed tillige dækkede forholdet omkring fejlen i boligarealet, idet køber ikke var oplyst herom i forbindelse med handlen.

Spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på huset forkert henset til det manglende boligareal, og dermed om køber har betalt for meget for huset, skønnedes imidlertid uegnet til nævnsbehandling, 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 herefter afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning eller godtgørelse til køber.

J.nr. 2025-0038

Mægleren havde en ejendom til salg. Mægleren indhentede BBR-Meddelelse, hvoraf fremgik, at ejendommens boligareal var 150 m².

Af tilstandsrapport og energimærke fremgik ligeledes, at boligarealet er 150 m², og det fremgik af tilstandsrapporten, at der ikke var afvigelser fra BBR bortset fra et skur, som ikke fremgik af meddelelsen.

Mægleren oplyste i salgsopstillingen, at boligarealet var 150 m². Af opstillingen fremgik videre en plantegning, der viste, at et areal i forlængelse af skuret var henholdsvis værelse og bryggers.

Efter købet fandt køber ud af, at arealet benævnt værelse og bryggers ikke var boligareal men udhus. Køber krævede derfor erstatning.

Køber havde til sagen oplyst, at loftshøjden i de i "udhuset" indrettede rum var ca. 203 cm.

Mægleren anførte i forbindelse med sagen, at der ikke havde været anledning for mægleren til at tvivle på, at udhuset var lovligt indrettet og godkendt til beboelse.

Henset til at minimumskravet til loftshøjde for beboelsesrum i fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse var 230 cm ifølge det på handelstidspunktet gældende bygningsreglement, samt at udhuset efter det oplyste var beliggende mindre end 2,5 meter fra skel, fandt nævnet imidlertid, at mægleren burde have indset, at de ca. 22 m² i forlængelse af hus og skur næppe

kunne være godkendt til beboelse. Nævnet fandt det derfor kritisabelt, at mægleren ikke havde foretaget nærmere undersøgelser af, hvorvidt de ca. 22 m² var lovligt indrettet og godkendt til beboelse, og fandt, at mægleren ved sin undladelse heraf havde tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og herved handlet ansvarspådragende over for køber.

At den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten og energimærket ikke nævnte noget om, at arealet ikke var beboelse, ændrede ikke herved.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at køber ikke havde været i god tro om oplysningen om boligarealet på 150 m² eller om det omhandlede rums lovlighed som beboelse.

Spørgsmålet, om mægleren havde vurderet salgsprisen på ejendommen forkert henset til det mindre boligareal, skønnes imidlertid uegnet til nævnsbehandling, 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 herefter afvise at tage stilling til, om mægleren havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen.

5.2. Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2024-0136

Mægleren havde en andelslejlighed til salg. I nærheden af andelslejligheden var der planer om at etablere en metrolinje, hvilket mægler oplyste køber om før handlens indgåelse. Køber underskrev købsaftalen og straks efter undersøgte køber forholdene nærmere omkring metrolinjen. Køber valgte at anvende sin fortrydelsesret og dermed betale 1 % af købesummen til sælger, idet køber alligevel ikke ønskede at bo i nærheden af metrobyggeriet. Dette beløb mente køber, at mægleren skulle erstatte.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at kende det område, hvori mægleren solgte ejendomme og pligt til at gøre sig bekendt med gældende kommuneplaner og lokalplaner 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.

Som sagen forelå oplyst for nævnet, var metrolinjen ikke vedtaget på handelstidspunktet.

Parterne havde til sagen oplyst, at køber i forbindelse med en fremvisning af andelslejligheden fra mægleren havde modtaget mundtlig oplysning om, at der muligvis ville komme en ny metrolinje i området, men at dette ikke var vedtaget endeligt. Køber var dermed forud for handlens indgåelse bekendt hermed.

Nævnet fandt ikke, at mægleren havde haft pligt til i købsaftalen at informere køber skriftligt om planerne om en metrolinje i området, når disse ikke var vedtaget på handelstidspunktet. Mægleren havde heller ikke pligt til at udlevere skriftligt materiale om planerne.

At køber valgte at indgå en handel og først herefter straks iværksætte nærmere undersøgelse af forholdene omkring den mulige metrolinje, fandt nævnet ikke kunne bebrejdes mægleren.

Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at pålægge mægleren at erstatte købers udgifter i forbindelse med udøvelsen af fortrydelsesretten.

J.nr. 2025-0070

Mægleren havde en ejendom til salg. Køber købte ejendommen, men fandt efterfølgende ud af, at der var planlagt en omfartsvej nær ejendommen. Køber krævede derfor erstatning.

Nævnet fandt, at mægleren havde pligt til at kende det område, hvori de sælger ejendomme.

Mægleren havde endvidere pligt til at gøre sig bekendt med gældende kommuneplaner og lokalplaner for de ejendomme, som mægler har til salg, og for de områder, hvori mægler formidler ejendomme, og, såfremt planerne har væsentlig betydning for konkrete ejendomme, pligt til at oplyse interesserede købere herom.

Mægleren havde indhentet ejendomsdatarapport, hvoraf fremgik, at der for det område, hvori ejendommen var beliggende, gjaldt en kommuneplanstrategi benævnt "Planstrategi 2040 – det gode liv i [kommunen]". Denne strategi indeholdt bl.a. et ønske fra kommunens side om etablering af en omfartsvej.

Nævnet lagde ud fra oplysningerne i sagen, herunder fra formanden for kommunens Teknisk Udvalg, til grund, at der ikke på handelstidspunktet var truffet beslutning i kommunen om at gennemføre planen om omfartsvejen, og at det heller ikke var besluttet, hvor vejen skulle ligge, eller hvordan denne skulle finansieres. Der sås heller ikke at være vedtaget at reservere et areal til vejen.

På den baggrund fandt nævnet, at mægleren ikke havde haft pligt til at oplyse køber om omfartsvejen. Mægleren havde derfor ikke handlet ansvarspådragende over for køber, og allerede af den grund kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber.

5.3 Mæglerens vederlag

J.nr. 2025-0039

Sælger satte sin ejendom til salg hos mægleren. Af formidlingsaftalen fremgik, at hvis sælger opsagde aftalen, havde mægleren krav på betaling for de udførte ydelser. Sælger opsagde samarbejdet, og mægleren krævede herefter betaling af 25.000 kr. Mægleren redegjorde samtidig for de udførte ydelser, der blev krævet betaling for.

Sælger mente, at det krævede beløb var alt for højt, og klagede derfor over mæglerens vederlagskrav.

Nævnet udtalte, at mægleren ifølge lovgivningen ved opsigelse havde krav på et rimeligt vederlag.

Nævnet fandt det godtgjort, at mægleren i salgsperioden havde udført det salgsarbejde, som der var blevet aftalt med sælger. Mægleren havde således udarbejdet salgsoptilling og salgsbudget, og nævnet lagde til grund, at ejendommen var blevet fremvist for interesserede

købere.

Nævnet fandt derfor, at vederlaget på 25.000 kr. var et rimeligt vederlag for det arbejde, mægleren havde udført inden sælgers opsigelse, hvorfor nævnet ikke kunne pålægge mægleren at nedsætte sit vederlagskrav.

J.nr. 2025-0061

Sælger ønskede at sælge sin ejerlejlighed og indgik derfor en formidlingsaftale med mægleren. I aftalen var det anført, at den var gældende i 6 måneder. Der var endvidere aftalt en særlig klausul:

Varighed

Det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at formidlingsaftalens varighed gælder fra dagen, hvor salgsoptillingen er udarbejdet og sælger skriftligt har godkendt salgsoptillingen.

Sælger klagede over, at aftalens varighed dermed oversteg den ifølge lovgivningen maksimale varighed på 6 måneder. Hertil kom at sælger generelt var utilfreds med mæglerens salgsarbejde. Sælger krævede derfor, at mægleren skulle fortabe sit krav på vederlag.

Nævnet udtalte, at det fremgik af formidlingsaftalen, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag. Det fremgik videre, at "Det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at formidlingsaftalens varighed gælder fra dagen, hvor salgsoptillingen er udarbejdet og sælger skriftligt har godkendt salgsoptillingen." Dermed havde mægler og sælger indgået en formidlingsaftale, hvor varigheden oversteg 6 måneder, hvilket var i strid med lov om formidling af fast ejendom mv. § 31, og nævnet udtalte kritik af mægleren i den forbindelse.

Formidlingsaftalen blev indgået den 25. april 2024, hvorfor denne udløb efter 6 måneder den 25. oktober 2024. I november 2024 skrev sælger til mægleren om, at formidlingsaftalen var udløbet efter 6 måneder, og at vilkåret om længere varighed ikke var lovligt. Mægleren svarede hertil, at det ikke var korrekt, at aftalen om længere varighed ikke var gældende.

Uanset at den ulovlige varighed efter det oplyste ikke havde haft betydning for sælger, fandt nævnet, at mægleren som følge af det ulovlige vilkår sammenholdt med mæglerens fastholdelse af formidlingsaftalen med 1 måned ud over de lovlige 6 måneder, skulle tåle en vederlagsreduktion.

Som sagen forelå oplyst for nævnet, sås mægleren ikke i øvrigt at have undladt at varetage sælgers interesser i forløbet, at have udført et mangelfuldt mæglerarbejde eller tilsidesat god ejendomsmægleretik. Nævnet fandt derfor ikke, at der var grundlag for at pålægge mægleren en yderligere vederlagsreduktion.

5.4 Mæglerens vederlag ved salg til anvist køber efter formidlingsaftalens udløb

J.nr. 2024-0087

Mægler 1 havde sælgers ejendom til salg. Sælger opsagde formidlingsaftalen og solgte herefter ejendommen via en anden ejendomsmægler. Salget skete til en køber, som mægler 1 ikke

havde haft kontakt til, mens mægler 1 havde ejendommen til salg. Mægler 1 krævede alligevel vederlag for salget, hvilket sælger ikke ville betale.

Af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger:

"Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.
Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1."

Nævnet fandt, at der ud fra oplysningerne i sagen, ikke havde været kontakt mellem køber og mægler 1. Mægler 1 havde således hverken udleveret oplysninger om ejendommen, fremvist ejendommen eller ført forhandlinger med køber.

Da køber allerede kendte ejendommen, måtte nævnet lægge til grund, at kontakten til køber ikke var sket på baggrund af mægler 1's annoncering.

På det foreliggende grundlag fandt nævnet det derfor ikke godtgjort, at sælger havde kontakt til køber før opsigelsen, og at sælger opsagde aftalen for at holde mægler 1 ude af en handel.

Allerede af denne grund kunne nævnet ikke godkende mægler 1's krav på betaling for salget foretaget efter formidlingsaftalens ophør.

J.nr. 2024-0101

Mægler 1 havde sælgers ejendom til salg i 6 måneder. I perioden kontaktede den senere køber mægler 1 for at få en fremvisning. Køber aflyste dog aftalen.

Det lykkedes ikke for mægler 1 at få solgt ejendommen og samarbejdet mellem sælger og mægler 1 ophørte, idet sælger oplyste ikke længere at ville sælge ejendommen.

Efterfølgende kontaktede køber mægler 1 for at høre, om sælgers ejendom stadig var til salg. Mægler 1 henviste køber til at kontakte sælger. Sælger orienterede køber om, at sælger ikke længere ønskede at sælge ejendommen. Senere henvendte sælger sig dog til køber og meddelte, at sælger alligevel kunne være interesseret i et salg.

Sælger solgte herefter ejendommen til køber med bistand fra en anden mægler, der alene udarbejdede handlens dokumenter og krævede et honorar på 15.000 kr. herfor. Mægler 1 krævede herefter vederlag for salget, hvilket sælger ikke ville betale

Af § 32 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger:

"Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.
Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1."

Nævnet fandt, at bedømmelsen af, om mægler 1 havde krav på vederlag, beroede på en

konkret vurdering, hvori indgik navnlig oplysninger om mægler 1's indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse, jf. Højesterets domme gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2022.4282H og 2022.4291H.

Den senere køber var i kontakt med mægler 1 om en fremvisning af ejendommen, som skulle finde sted den 30. oktober 2023, hvilket var i formidlingsaftaleperioden. Fremvisningen blev imidlertid ikke gennemført. Som sagen forelå oplyst, fik køber således ikke fremvist ejendommen i formidlingsperioden.

Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder fandt nævnet ikke grundlag for at fastslå, at handlen var indgået på baggrund af mægler 1's indsats, hvorfor mægler 1 ikke havde krav på vederlag.

Nævnet lagde herved navnlig vægt på, at ejendommen ikke var blevet fremvist til køber i formidlingsaftaleperioden, at mægler 1 ikke sås at have forhandlet med køber i perioden, og at ejendommen senere via anden mægler blev solgt til en pris, der lå 245.000 kr. under mægler 1's udbudspris. Hertil kom, at mægler 1's mailkorrespondance med køber om ejendommen foregik i perioden efter, at formidlingsaftalen var udløbet, og efter at mægler 1's arbejde med salg af ejendommen var ophørt.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2024-0142

Køber købte en ejerlejlighed, som mægleren havde til salg. Køber klagede efterfølgende over, at fællesudgifterne var oplyst med for lavt beløb, og at der ikke var oplyst om udgift til et kommende kalkknuseranlæg. Køber krævede derfor godtgørelse og erstatning.

Køber fik i forbindelse med handlen udleveret salgsopstilling, hvoraf fremgik, at der i ejerudgiften 1. år var medregnet en årlig fællesudgift på 18.276,56 kr. Dette beløb var imidlertid ikke korrekt, idet den korrekte udgift var 4.569,14 kr. pr. måned svarende til en årlig udgift på 54.829,68 kr. Mægleren havde dermed udarbejdet og udleveret en fejlagtig salgsopstilling til køber og dermed tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Køber og købers advokat modtog i forbindelse med handlens indgåelse kopi af ejerlejlighedsskemaet udfyldt af ejerforeningens administrator. Heraf fremgik tydeligt, at ejerlejlighedens fællesudgifter androg 4.569,14 kr. pr. måned.

Da køber og købers advokat således, inden handlen var endelig, havde modtaget dokumenter, som tydeligt viste, hvad de korrekte fællesudgifter udgjorde, fandt nævnet, at køber ikke kunne anses for at have været i god tro om, at den årlige fællesudgift udgjorde 18.276,56 kr. som oplyst i salgsopstillingen. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber for fejlen i ejerudgiften.

Køber havde i sagen fremlagt referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen, hvorunder generalforsamlingen havde vedtaget at etablere et kalkknuseranlæg. Referatet fremgik ikke af listen over de dokumenter, som køber havde fået udleveret i forbindelse med handlen, hvorfor nævnet lagde til grund, at køber ikke havde fået referatet udleveret. Nævnet lagde videre til

grund, at referatet var tilgængeligt for mægler inden handlens indgåelse. Nævnet fandt det derfor kritisabelt, at mægleren ikke havde indhentet referatet og udleveret det til køber i forbindelse med handlen. Mægleren burde endvidere i købsaftalen have oplyst om vedtagelsen af forslaget, der ville betyde en omkostning for foreningen eller køber direkte.

Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat sin oplysningspligt over for køber, og at mægleren derfor havde handlet ansvarspådragende over for køber, der var i god tro. Mægleren blev herefter pålagt at erstatte købers andel af udgiften til anlægget på 2.363,46 kr.

J.nr. 2025-0010

Mægleren havde en ideel anpart af en ejendom til salg. Køber købte anparten. Efterfølgende klagede køber over at have modtaget forkerte oplysninger om ejerudgiften og gjorde gældende, at mægleren skulle betale godtgørelse til køber.

Mægleren havde i salgsoptstillingen oplyst en ejerudgift på i alt 47.140,98 kr. Nævnet lagde til grund, at dette beløb ikke var angivet for lavt, hvorfor mægleren ikke havde givet forkerte oplysninger om ejerudgiften. Der var således ikke grundlag for at pålægge mægleren at betale godtgørelse til køber.

Nævnet bemærkede, at mægleren ikke i ejerudgifterne skulle medregne udgifter til energi, vand og vedligeholdelse m.v. Mægleren havde da også i salgsoptstillingen givet køber oplysning om, at disse udgifter ikke var oplyst i salgsoptstillingen. Mægleren havde dermed opfyldt sin oplysningspligt.

Mægleren havde i salgsoptstillingen videre oplyst, at der ifølge samejeoverenskomsten skulle være en fælles bankkonto, hvortil hver anpartsejer skulle indbetale månedlige beløb til dækning af ejer- og forbrugsudgifter. Køber havde således modtaget oplysning om, at der skulle ske en indbetaling hver måned.

Mægleren havde oplyst, at beløbet, der skulle indbetales, udgjorde 1.706 kr. pr. måned. Nævnet fandt det godtgjort, at det korrekte beløb var 2.266 kr. Mægleren havde dermed givet køber forkerte oplysninger herom, og mægleren havde herved handlet ansvarspådragende over for køber, der var i god tro.

Nævnet fandt imidlertid ikke, at køber havde lidt et tab. Den månedlige indbetaling var således ikke en ekstra udgift, der skulle afholdes ud over ejerudgifterne på 47.140,98 kr. og udgifter til energi, vand, vedligeholdelse mv., som køber i salgsoptstillingen allerede var blevet oplyst om skulle afholdes af ejeren af anparten.

Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at betale erstatning 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 2025 er afsagt domme i sager, som nævnet tidligere har afgjort.

6.2 Domme mellem mægleren/klageren og nævnet

Der har ikke i 2025 verseret sager, hvor mægleren eller forbrugeren har anlagt sag mod nævnet.