

ÅRSRAPPORT 2017**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 5
5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.	side 6
5.3 Mæglerens vederlag	side 6
5.4 Forkert provenuberegning	side 9
5.5 Forkert ejerudgift	side 9
6. Domme	side 10
6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren	side 10
6.2 Domme mellem mægleren og nævnet	side 14

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 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 Ejendomsæglerforening.

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 ejendomsæglerne, ejendomsæglervirksomheder og andre mellemænd, 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 ejendomsæglereskik.

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 2 er udpeget af Forbrugerrådet Tænk og af Grundejernes Landsorganisation og 2 er udpeget af Dansk Ejendomsæglerforening.

Nævnets formand er landsdommer Lone Kerrn-Jespersen.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2017:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Tina Dhanda Kalsi
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsrådgiverforening:	Thomas Ankersen Flemming Elsborg

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 2017 bestået af:

Sekretariatschef, cand.jur. Ulla Langer
Cand.jur. & ejendomsrådgiver Lone Ibsen
Cand.jur. & ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver/ejendomsrådgiverfirma 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 ejendomsrådgiveren 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 241 klagesager i 2017, hvilket er 23 sager mere end i 2016.

55 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 42 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 3 % er klagesager, der ikke relaterer sig til køb eller salg, men til f.eks.

udlejning, berigtigelse eller vurdering.

3.2 Nævnsmøder

Der er afholdt 8 nævnsmøder i 2017, og der er afsagt 121 kendelser.

81 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2017, mens 40 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 8 klagesager i 2017. 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 8 klagesager blev afvist, idet der var modstridende forklaringer om hændelsesforløbet, og dermed afvist under henvisning til ”usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger”.

3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2017 var 5 måneder og 6 dage.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2017 afsagde nævnet 52 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 43.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har ikke kendskab til, at nogle af de 52 kendelser ikke er blevet efterlevet af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 100.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

81 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2017. 74 af disse sager er modtaget i 2017. 7 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 81 sager er henlagt på grund af, at sager er blevet forligt mellem parterne, eller fordi klagerne har opgivet deres klage. Herudover er

der enkelte sager, der afvises, fordi klagers krav er forældet, eller 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 2017 har de sager, nævnet har afgjort, været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2017. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2017, 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.

Der er 5 sagstyper, der går igen år efter år. Disse er:

5.1 Forkert boligareal

Som i tidligere år har der også i 2017 været sager, hvor køber klager over at have fået oplyst et fejlagtigt boligareal.

J.nr. 2016-0204: Mægleren solgte en ejerlejlighed til køber. Mægleren havde i forbindelse med handlen indhentet BBR-Meddelelse, hvoraf fremgik at det samlede areal var 116 m², at der var 4 værelser, og at 34 m² af de 116 m² lå i kælderen. Mægleren havde i salgsopstillingen anført, at der var 4 værelser. Rummet i kælderen var uden vinduer eller andre flugtveje end trappen op til stueetagen. Nævnet udtalte, at det måtte have stået mægleren klart, at dette rum ikke var eller kunne godkendes til beboelse. Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat god ejendomsmægleretik ved at annoncere lejligheden som en 4 værelseslejlighed og ved i salgsopstillingen at anføre 4 værelser. Nævnet fandt videre, at mægleren ved sin handlemåde havde handlet ansvarspådragende over for køber. Nævnet måtte imidlertid afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning til køber, idet afgørelsen heraf ville kræve afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling.

J.nr. 2017-0041: Mægleren solgte en ejerlejlighed til køber. Mægleren havde indhentet BBR-Meddelelse, hvoraf fremgik, at boligarealet var 65 m². I salgsprospekt og salgsopstilling oplyste mægleren, at der var mulighed for at inddrage kælderen på 20 m² i ejerlejligheden. Mægleren oplyste videre i salgsopstillingen, at boligarealet var 85 m². Nævnet udtalte, at det måtte have været åbenbart for mægleren, at kælderrummet ikke lovligt kunne anvendes til beboelse, og at mægleren derfor havde tilsidesat lovgivningen ved at anføre et boligareal på 85 m². Køber havde imidlertid forud for handlens indgåelse fået oplyst, at boligarealet kun var 65 m², og at kælderen ikke måtte bruges til beboelse, hvorfor mægleren ikke kunne pålægges at betale erstatning til

køber.

5.2 Manglende oplysning om lokalplaner, regionsplaner mv.

J.nr. 2017-0065: Køber klagede over, at mægleren ikke havde oplyst, at der på ejendommen var en ulovlig septiktank, og at der i kommunen var truffet beslutning om kloakseparering. Køber krævede erstatning af mægleren. Mægleren havde indhentet BBR-Meddelelsen for ejendommen. Af denne fremgik, at der var afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg. Mægleren havde endvidere indhentet ejendomsdatarapport. Heraf fremgik oplysninger om ejendommens spildevandsforhold. Nævnet udtalte, at der ikke i BBR-Meddelelsen var oplysninger, som skulle eller burde have givet mægleren anledning til at foretage nærmere undersøgelser af, hvorvidt kloakledningen var som beskrevet. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køber for udgiften til fjernelse af septiktanken. Nævnet udtalte videre, at ejendomsdatarapportens oplysninger om spildevandsforholdene på ejendommen naturligt kunne forstås således, at ejendommen var separatkloakeret. Mægleren burde derfor ikke ved sin gennemgang af rapporten have indset, at kloakseparering alene var gennemført i området, men ikke på ejendommen. Nævnet kunne herefter heller ikke pålægge mægleren at erstatte købers udgifter til kloakseparering på ejendommen.

J.nr. 2017-0113: Køber købte i 2017 en ejendom via mægleren. Efter overtagelsen af ejendommen skrev regionen til køber om, at kommunen havde modtaget en ansøgning om erhvervsmæssig råstofindvinding på et område tæt op ad købers ejendom. Regionen bad om købers kommentarer til ansøgningen. Køber fandt i den forbindelse ud af, at det omhandlede areal tæt på købers ejendom havde været udlagt til råstofudvinding (grusgrav) ved regional råstofplan – i hvert fald siden 2008. Køber krævede erstatning af mægleren, idet mægleren ikke havde oplyst om råstofplanen. Mægleren afviste at være erstatningsansvarlig, *idet* sælger ikke havde oplyst mægleren herom, *idet* der ikke fremgik noget herom i ejendomsdatarapporten, og *idet* køber selv burde have undersøgt forholdet via deres egen rådgiver i handlen. Nævnet udtalte, at mægleren havde pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af gældende regionsplaner for de områder, hvori mægleren formidler ejendomme, og pligt til at oplyse købere om regionsplanernes betydning for de konkrete ejendomme. Ved sin undladelse heraf, havde mægleren tilsidesat sine pligter ifølge lovgivningen. Nævnet måtte imidlertid afvise at tage stilling til, om køber havde lidt tab som følge af mæglerens mangelfulde mæglerarbejde, idet afgørelsen heraf ville kræve afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling.

5.3 Mæglerens vederlag

Som i tidligere år har der også i 2017 været mange sager, der drejede sig om mæglerens krav på vederlag. Et gennemgående tema har været klager over mæglerens vederlagskrav i den situation, hvor ejendommen sælges efter formidlingsaftalens udløb til en af mægleren anvist køber, men uden mæglerens medvirken.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2017:

J.nr. 2017-0137: Sælger indgik formidlingsaftale med mægler for 4 måneder. I aftalen var det anført:

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

Mægleren sendte et udkast om forlængelse af formidlingsaftalen med 2 måneder til sælger. Aftaleformularen blev ikke underskrevet, men aftalen blev mundtligt forlænget med 2 måneder. Mægleren fremviste i denne periode ejendommen for de senere købere, men køberne afgav ikke købstilbud på ejendommen, idet de først skulle have solgt deres eksisterende bolig. Formidlingsaftalen udløb og blev ikke forlænget. Ejendommen blev i marts 2017 solgt til de nævnte købere for 4.470.000 kr. uden indklagedes medvirken. Handlen blev håndteret af sælgers advokat. I juni 2017 gjorde de indklagede krav på betaling for handlen. Sælger mente ikke, at mægleren havde krav på vederlag, idet køberne først havde besluttet sig for at købe efter formidlingsaftalens udløb, og at sælger derfor ikke havde udskudt indgåelse af købsaftale for at undgå at betale vederlag til mægleren, og idet der ikke var kontakt mellem sælger og mægler på det tidspunkt, hvor køberne henvendte sig til sælger om køb af sælgers ejendom. Nævnet udtalte, at mægleren havde fået kontakt til de senere købere i aftaleperioden, og at der ved salget til køberne ikke havde medvirket anden ejendomsmægler, idet der alene havde medvirket en advokat, der havde udfærdiget handlens dokumenter. Det forhold, at sælger fik bistand af en advokat til at gennemføre handlen, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at mægleren havde fortabt retten til at oppebære vederlag. Årsagen til, at der ikke blev gennemført en handel, mens mægleren havde ejendommen til salg, var, at køberne skulle have solgt deres eksisterende bolig først. Der var således ikke grundlag for at fastslå, at sælger og køberne skulle have udskudt handlen for at holde mægleren ude. Et flertal i nævnet fandt, at købsaftalen ikke var indgået på baggrund af mæglerens indsats, og stemte derfor for, at mægleren ikke havde krav på vederlag. Flertallet havde i den forbindelse lagt vægt på, at formidlingsaftalen ikke var opsagt, men var udløbet efter sit indhold i oktober 2016, at mæglerens salgsbestrebelse var afsluttet i hvert fald i december 2016, hvor sælger bad mægleren tage ejendommen af markedet, at ejendommen blev solgt i marts 2017, og at mægleren ikke havde udarbejdet købsaftale. Et mindretal i nævnet udtalte, at mægleren i formidlingsperioden havde fået kontakt til de senere købere, at formidlingsaftalen udløb i december 2016 uden salg, og at ejendommen i marts 2017 blev solgt til køberne uden en anden ejendomsmægleres medvirken. Mindretallet stemte derfor for, at mægleren havde krav på vederlag for handlen.

J.nr. 2016-0161: Sælgerne og mægler indgik den 17. september 2015 formidlingsaftale. Aftalen var gældende i 3 måneder. Mægleren havde værdiansat ejendommen til en kontantpris på 3.495.000 kr., og det var aftalt, at ejendommen skulle udbydes til denne pris. Mæglerens vederlag udgjorde 89.000 kr. I aftalen var det videre aftalt:

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

Den 17. december 2015 blev det aftalt at forlænge formidlingsaftalen med 3 måneder. Mægleren fremviste ejendommen for de senere købere flere gange. Køberne underskrev den 29. april 2016 en købsaftale, hvorved de tilbød at købe ejendommen for 3.281.000 kr. med overtagelse den 1.

juni 2016. Sælgerne meddelte, at de ikke kunne godkende købstilbuddet og ønskede at afbryde samarbejdet med mægleren. Den 12. maj 2016 indgik sælgerne en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler (ejendomsmægler B). Ejendommen var i denne aftale værdisat til 3.281.000 kr. Aftalen var gældende i en måned. Der var aftalt et vederlag på 20.000 kr. for at "udarbejde udkast til købsaftale". Endvidere skulle sælgerne betale udlæg med 2.036 kr. Der var ikke aftalt beløb til markedsføring eller annoncering. Den 17. maj 2016 underskrev de samme interesserede købere købsaftale om køb af ejendommen for 3.280.000 kr. med overtagelse den 1. juli 2016. Købsaftalen var udarbejdet af ejendomsmægler B. Klagerne accepterede købsaftalen den 18. maj 2016. Mægleren gjorde herefter krav på betaling af vederlag. Sælgerne afviste mæglerens krav under henvisning til, at de havde indgået en aftale med mægler B. Nævnet udtalte, at sælgernes ejendom var blevet solgt til de samme købere og til reelt samme salgspris, som mægleren havde fremskaffet købstilbud på. Efter en samlet bedømmelse af det tidsmæssige forløb og salgsprisen, fandt nævnet, at der var indgået en købsaftale på baggrund af mæglerens indsats. Hertil kom, at ejendomsmægler B ikke havde udført sædvanlige salgsbestrebelse, herunder ikke annonceret ejendommen, at ejendomsmægler B's opdrag alene var at udarbejde udkast til købsaftale, og at ejendomsmægler B alene havde krævet et vederlag på 22.000 kr. På den baggrund fandt nævnet, at det ikke kunne lægges til grund, at salget til køberne var sket med en anden ejendomsmægler medvirken. Nævnet godkendte derfor mæglerens krav på vederlag.

J.nr. 2016-0179: Den 5. oktober 2015 indgik sælgerne formidlingsaftale med mægleren om salg af ejendommen. Aftalens varighed var aftalt til 6 måneder. Udbudsprisen var aftalt til 2.195.000 kr. Mæglerens vederlag var 89.825 kr. Af formidlingsaftalen fremgik bl.a.:

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

Den 21. december 2015 sendte en interesseret køber A en e-mail med et købstilbud til mægleren. Buddet var på 2.000.000 kr. med overtagelse pr. 15. januar 2016. Det fremgår af sagen, at sælgerne ikke accepterede dette købstilbud. Formidlingsaftalen udløb den 6. april 2016 uden, at ejendommen var blevet solgt. Den 25. juli 2016 solgte sælgerne ejendommen til køber B for 2.075.000 kr. Overtagelsen var aftalt til den 1. august 2016. Sælgerne havde ikke solgt via en anden ejendomsmægler. Køber B var samlevende med køber A. Den 20. oktober 2016 gjorde mægleren krav på betaling af vederlag over for sælgerne, idet ejendommen var solgt til den køber, som mægleren havde skaffet kontakt til, og idet forhøjelsen af salgsprisen svarede til mæglerens vederlag. Sælgerne betalte ikke vederlaget under henvisning til, at det ikke var mægleren, der havde gennemført handlen, og at der var gået 1/2 år siden mægleren havde haft kontakt til køberne. Køberne havde henvendt sig til sælgerne som følge af sælgernes egen salgsannonce på internettet. Nævnet udtalte, at det på det foreliggende grundlag var mægleren, der havde skaffet kontakt til den senere køber, og at den omstændighed, at sælgerne efterfølgende selv havde annonceret ejendommen til salg og selv har vist huset frem, ikke kunne føre til et andet resultat. Der havde ved salget ikke medvirket anden ejendomsmægler, idet sælgerne selv havde udfærdiget handlens dokumenter. Nævnet fandt derfor, at mægleren var berettiget til vederlag på i alt 86.512,50 kr.

5.4 Forkert provenuberegning

Nævnet afgør hvert år en del sager, hvor sælger har klaget over, at mægleren har udarbejdet en forkert provenuberegning. 2017 har været atypisk, idet nævnet ikke har afsagt kendelser i nogen sager af den type. Der er i stedet medtaget et eksempel på klage over manglende salgsbudget og mæglerens handlemåde i forbindelse med underskrivelse af købsaftale og salgsprovenuberegning.

J.nr. 2017-0126: Mægleren fik sælgers ejendom til salg. Mægler havde ifølge lovgivningen pligt til at udarbejde salgsbudget til sælger umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse, hvilket mægler havde forsømt. Mægleren blev som følge heraf - og som følge af sin manglende overholdelse af lovpligten til at udlevere kopi af den underskrevne formidlingsaftale til sælger - pålagt en vederlagsreduktion på 20.000 kr. Sælger klagede endvidere over, at mægleren havde presset sælger til at underskrive salgsprovenuberegning og købsaftale. Nævnet fandt det imidlertid ikke godtgjort, at mægleren havde presset sælger på den måde.

5.5 Forkert ejerudgift

J.nr. 2017-0040: Mægleren havde et rækkehus til salg, som endnu ikke var opført. Rækkehuset var derfor heller ikke selvstændigt vurderet. Da oplysning om den aktuelle ejendomsskat således ikke forelå, var mægleren berettiget til i salgsopstillingen at oplyse og medregne et anslået beløb til ejendomsskat. Mægleren anførte i salgsopstillingen, at grundværdien udgjorde 568.220 kr. og ejendomsskatten 9.092 kr., hvilket efterfølgende viste sig at være en for lav ejendomsskat, idet den korrekte ejendomsskat det første år udgjorde 21.440 kr. Mægleren havde ikke i salgsopstillingen oplyst, at udgiften til ejendomsskat var et anslået beløb og heller ikke oplyst årsagen til, at der var anført et anslået beløb. Nævnet fandt, at mægleren ved sin undladelse heraf havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt videre, at køberne som følge heraf var berettigede til at forvente, at der var oplyst om den korrekte ejendomsskat og ikke et anslået beløb. Nævnet pålagde mægleren at betale godtgørelse til køberne med 123.000 kr., svarende til differencen mellem den oplyste og den faktiske ejendomsskat og kapitaliseret med faktor 10.

J.nr. 2016-0197: På handelstidspunktet var et rækkehus endnu ikke opført og derfor ikke selvstændigt vurderet. Da oplysning om den aktuelle ejendomsskat ikke forelå, var mægleren berettiget til i salgsopstillingen at oplyse og medregne et anslået beløb til ejendomsskat. Mægleren havde indhentet oplysning om grundlag for beregning af grundværdien og dermed ejendomsskatten hos SKAT. Mægleren havde samtidigt anmodet SKAT om at oplyse tal til skøn over ejendomsværdiskatten. Af SKAT's svar fremgik således både de tal, som skulle anvendes ved skøn over ejendomsværdiskat og skøn over ejendomsskat. Mægleren havde ved sit skøn over ejendomsskatten anvendt nogle af de tal, som vedrørte ejendomsværdiskatten. Mægleren burde ved beregning af grundværdien have anvendt beløbet på 1.215 kr. pr. m² + en byggeret på 972.000 kr. + reguleringsprocenter. Mægleren havde i salgsopstillingen anført, at grundværdien udgjorde 566.060 kr. og ejendomsskatten 9.057 kr. Mægleren havde dermed oplyst en ejendomsskat, der var alt for lav. Den korrekte ejendomsskat det første år viste sig at udgøre 22.057,60 kr. Mægleren havde ikke i salgsopstillingen oplyst, at udgiften til ejendomsskat var et anslået beløb og heller ikke oplyst årsagen til, at der var anført et anslået beløb. Nævnet fandt, at mægleren ved sin undladelse heraf havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Nævnet

fandt videre, at køberne som følge heraf var berettigede til at forvente, at der var oplyst om den korrekte ejendomsskat og ikke et anslået beløb. Nævnet pålagde mægleren at betale godtgørelse til køberne svarende til differencen mellem den oplyste og den faktiske ejendomsskat og kapitaliseret med faktor 10, i alt 130.000 kr.

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

6. Domme

6.1 Domme mellem forbrugeren og mægleren

I 2017 faldt der dom i byretten i j.nr. 2016-0045, som nævnet havde afgjort i 2016. Sagen omhandlede, om mægleren havde krav på vederlag i den situation, hvor der efter formidlingsaftalens udløb blev solgt til en af mægleren anvist køber uden mæglerens medvirken.

J.nr. 2016-0045: Sælgerne indgik den 16. maj 2013 en formidlingsaftale med mægleren for 6 måneder. Der var aftalt "betaling efter regning", men under punkt 13 "Andre vilkår" var det bl.a. anført;

"Solgt eller intet salær:

Det er aftalt, at sælger – i tilfælde af, at det mod forventning ikke lykkes [indklagede] at formidle et salg af ejendommen inden aftalens udløb – alene skal betale til prof. fotografering tillige med udgifter som [indklagede] har udlagt for sælger til indhentelse af dokumentation jf. formidlingsaftalens punkt 10.3, mod at få udleveret den pågældende dokumentation."

Det var ikke i formidlingsaftalen anført, at mægler betingede sig vederlag, hvis der efter aftalens ophør blev solgt til en af mægler anvist køber. Ejendommen blev ikke solgt inden ophør af aftalen den 16. november 2013. I juni 2015 solgte sælgerne deres ejendom. Mægleren gjorde herefter krav på vederlag for salget af ejendommen, i alt 88.673,75 kr., idet mægleren efter formidlingsaftalens udløb havde fremvist ejendommen til køberne og havde forhandlet købspris og vilkår med sælgerne. Handlen var dog ikke blevet gennemført, idet den ene køber mistede sit job og derfor ikke underskrev købsaftale. Da den ene køber senere havde fået nyt job, havde køberne kontaktet mægleren igen, og mægleren forhandlede med sælgerne om pris mv. Sælgerne meddelte i forbindelse med disse forhandlinger, at de ikke ville betale fuldt vederlag, hvilket mægleren ikke kunne acceptere. Derfor strandede handlen endnu engang. Herefter indgik sælgerne og køberne en handel uden at involvere mægleren. Sælgerne ville ikke betale vederlag til mægleren og henviste til, at det var aftalt, at mægleren ved aftalens ophør alene havde krav på betaling af foto og udlæg, at mægleren ikke 1½ år efter formidlingsaftalens ophør kunne påberåbe sig indholdet af formidlingsaftalen med henblik på beregning af vederlag, idet aftalen for længst var ophørt efter sit indhold, og at det ikke var mæglerens indsats, der havde medført, at det efterfølgende lykkedes for sælgerne at få gennemført en handel med køberne. Nævnet udtalte, at allerede fordi der ikke var indgået aftale om, at mægleren betingede sig vederlag ved salg efter aftalens ophør, kunne mægleren ikke under henvisning til formidlingsaftalens bestemmelser kræve betaling af vederlag for salget, der fandt sted ca. 1½ år efter aftalens

ophør. Nævnet kunne derfor ikke tilkende mægleren vederlag.

Mægleren anlagde efterfølgende retssag mod sælgerne. Der blev afsagt dom i byretten den 2. juni 2017. Byretten begrundede sin afgørelse således:

Retstens begrundelse og afgørelse

Det lægges til grund som ubestridt, at der i formidlingsaftalen er indgået aftale mellem parterne om sagsøgerens honorar i tilfælde af dennes salg af ejendommen. Det lægges ligeledes til grund, at sagsøger i formidlingsaftalens lø-

betid udfoldede almindelige salgsbestræbelser. Da sagsøger henholdsvis knap et år og godt et år efter formidlingsaftalens udløb rettede henvendelse til de sagsøgte med forespørgsel om, hvorvidt de fortsat var interesserede i at sælge deres ejendom, gav de sagsøgte tilsagn herom, hvorefter sagsøger fremviste ejendommen og både i oktober/november 2014 og februar 2015 forhandlede pris med den senere køber af ejendommen [...]. På denne baggrund finder retten, at de sagsøgte har accepteret, at sagsøgeren efter formidlingsaftalens udløb fortsatte salgsbestræbelserne. De sagsøgte og [køber] kendte ikke hinanden på forhånd, og det findes på baggrund af de afgivne forklaringer bevist, at det var sagsøger, der formidlede kontakten til [køber]. Både [...] og [den ene sælger] har forklaret, at [køber] i februar 2015 havde accepteret at betale udbudsprisen for ejendommen, og efter [mægleren] og [sælgerens] forklaringer findes det bevist, at grunden til, at der ikke ved sagsøgerens mellemkomst blev underskrevet en salgsaftale i februar 2015, var, at sagsøgte [den ene sælger] da gav udtryk for, at han ønskede rabat på sagsøgers honorar, hvilket sagsøger ikke ville acceptere. Efter [den ene sælgers] forklaring kontaktede han den senere køber, [...], på et tidspunkt mellem den telefonsamtale, han havde med [mægleren] om salærets størrelse, og den telefonsamtale, hvor han overfor [mægleren] gav udtryk for, at han ikke ville sælge huset, og sagsøgte spurgte [køber], om denne ville købe huset uden ejendomsmæglerens medvirken. Under disse omstændigheder, og da en endelig salgsaftale mellem de sagsøgte og [køber] blev underskrevet halvanden måned senere, finder retten, at den købsaftale, der er indgået mellem de sagsøgte og [køber], er opnået på baggrund af sagsøgerens indsats, jf. lov om formidling af fast ejendom § 32, stk. 2, hvorfor sagsøgers påstand tages til følge.

Det har for så vidt angår rentepåstanden ingen betydning, at sagsøger ikke har udstedt faktura på beløbet, da der er fremsat påkrav. Sagsøgers rentepåstand tages derfor ligeledes til følge.

Retten har fastsat sagsomkostninger på baggrund af de nedlagte påstande og sagens resultat. Sagsomkostninger er sammensat af et beløb på 2.440 kr til dækning af retsafgift og et beløb på 20.000 kr til dækning af rimelige udgifter til advokatbistand. Sidstnævnte beløb er uden moms, da sagsøger er momsregistreret.

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, [sælgerne], skal inden 14 dage til sagsøgeren, [mægleren], betale 88.673,75 kr med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 14. august 2015 til betaling sker. De sagsøgte skal inden samme frist betale sagens omkostninger med 22.440 kr.

Dommen er den 26. januar 2018 stadfæstet af landsretten.

Der er endvidere i 2017 faldet dom i sagen med j.nr. 2015-0148, som nævnet har afgjort i 2016. I denne sag havde sælger klaget over, at mægleren havde udarbejdet en fejlagtig provenuberegning og stillet krav om godtgørelse.

J.nr. 2015-0148: Sælger og mægler indgik formidlingsaftale. I aftalen gav sælger fuldmagt til, at mægleren bl.a. kunne indhente kontrolloden hos relevante realkreditinstitutter med henblik på oplysninger om restgæld, restancer mv. Den 12. august 2014 udarbejdede mægleren en salgsprovenuberegning til sælger ud fra en kontantpris på ejerlejligheden på 2.100.000 kr. Mægleren havde beregnet sælgers overskud ved en handel til 545.284 kr. I beregningen var det anført under "Diverse omkostninger", at indfrielse af lån indgik med "Restgæld, anslået" på 1.360.000 kr. Af årsopgørelse pr. 31. december 2013 fra klagers realkreditinstitut fremgik, at pantebrevsrestgælden udgjorde 1.384.000 kr., og at kursen på lånet var 102,65 kr., hvilket gav en kursværdi på 1.420.676 kr. Mægleren formidlede salg af ejendommen den 12. august 2014. Nævnet havde fra sælgers realkreditinstitut indhentet oplysning om, at lånet på handelstidspunktet kunne indfries med restgælden på 1.384.000 kr. til kurs 105, i alt 1.453.200 kr. Nævnet udtalte, at mægleren havde pligt til at indhente korrekt oplysning om indfrielse hos realkreditinstituttet, at mægleren havde medregnet et forkert beløb til indfrielse af sælgers lån i salgsprovenuberegningen, og at sælger var i god tro. Nævnet pålagde mægleren at godtgøre sælger forskellen mellem det korrekte og det forkert oplyste indfrielsesbeløb pr. 12. august 2014, i alt 93.000 kr.

Mægleren anlagde efterfølgende retssag mod sælger. Der faldt dom i byretten den 22. november 2016. Mægleren tabte sagen. Mægleren ankede herefter sagen til landsretten, der den 17. oktober 2017 afsagde følgende dom:

Landsrettens begrundelse og resultat

Det påhvilede ejendomsmægler [...] som led i formidlingen af [sælgers] ejendom at beregne salgsprovenuet, jf. § 37, stk. 1, nr. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Ejendomsmægler [...] kunne i den forbindelse efter indhentelse af fuldmagt fra [sælger] have fremskaffet de korrekte oplysninger om beløb til indfrielse af realkreditlån. Ejendomsmægler [...] var på denne baggrund ikke berettiget til at anslå beløbet ved beregningen af salgsprovenuet, jf. § 5, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

Landsretten finder herefter, at der er tale om en forkert beregning af provenu af salg, jf. § 47, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det lægges til grund, at hverken [sælger] eller [sælgers ægtefælle] tidligere havde solgt fast ejendom, og at de ikke i øvrigt havde særlig viden om ejendomsalg. Henset hertil og til den under sagen dokumenterede e-mailkorrespondance mellem [sælger] og [...] lægger landsretten til grund, at [sælger] var i god tro. [Sælger] er herefter berettiget til godtgørelse svarende til forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning af salgsprovenuet. Landsretten tiltræder, at godtgørelsen er fastsat som sket.

Som sagen er forelagt, tiltrædes byrettens bestemmelse om renter.

Ejendomsmægler [...] skal betale sagsomkostninger for landsretten til [sælger] med 25.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inklusive moms. Ved fastsættelsen af omkostningsbeløbet er der ud over sagsgenstandens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Ejendomsmægler MDE [...] skal inden 14 dage betale 93.000 kr. til [sælger]. Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 pct. fra den 12. august 2015.

I sagsomkostninger for landsretten skal ejendomsmægler MDE [...] inden samme frist betale 25.000 kr. til [sælger].

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

6.2 Domme mellem mægleren og nævnet

I 2017 er der afsagt dom i 2 sager, hvor mægleren efter nævnets afsigelse af kendelse har anlagt sag mod nævnet.

J.nr. 2012-0141: Sælger klagede over en mæglervirksomheds krav på betaling efter opsigelse af formidlingsaftalen og over virksomhedsejerens adfærd. Nævnet afsagde kendelse i sagen den 3. januar 2013. Nævnet udtalte, at da mæglervirksomheden efter klagens indgivelse til nævnet havde frafaldet sit krav på betaling af sin faktura, var der ikke anledning til at tage stilling til dette krav. Da mæglervirksomheden ikke havde svaret i sagen, lagde nævnet det af sælger anførte til grund for kendelsen, herunder at mæglervirksomheden kunne have nået at stoppe annoncen i avisen. Nævnet fandt det herefter kritisabelt, at virksomheden ikke straks efter sælgers opsigelse af formidlingsaftalen fjernede sælgers fritidshus fra diverse hjemmesider og tilbagekaldte den indrykkede annonce i avisen. Mæglervirksomheden stillede ikke som betingelse for udstedelse af kreditnota, at sælger trak sin klagesag tilbage. Det fremgår af korrespondancen mellem virksomheden og sælger, at virksomheden truede sælger med erstatningssag og politianmeldelse, såfremt sælger ikke frafaldt sin klage, og at virksomheden i den forbindelse beskyldte sælger for chikane, svindel, trusler og bedrageri. Nævnet fandt, at dette var i strid med god ejendomsmæglerskik og udtalte alvorlig kritik af mæglervirksomheden i den forbindelse. Nævnet udtalte videre, at den person i virksomheden, som havde stået for sælgers sag, ikke var registreret som ejendomsmægler, at mæglervirksomheden ikke havde besvaret nævnets henvendelse om oplysning om, hvem der var registreret ejendomsmægler i firmaet, og at der i øvrigt ikke forelå oplysning herom, og nævnet lagde derfor til grund, at der ikke var en registreret ejendomsmægler i mæglerfirmaet. Mæglerens virksomhed havde derfor ikke opfyldt lovens krav, og nævnet udtalte derfor alvorlig kritik af denne ulovlige virksomhedsudøvelse.

Mæglervirksomheden anlagde efterfølgende retssag mod nævnet med påstand om, at nævnet skulle anerkende, at nævnets kendelse var ugyldig, og at nævnet skulle tilpligtes at slette og dementere sin kendelse. Nævnet nedlagde påstand om frifindelse. Retssagen var endvidere anlagt mod Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler, der havde afsagt kendelse i en sag, der angik samme sagsforløb. Byretten afsagde følgende dom den 1. april 2016:

Rettenns begrundelse og afgørelse

[...]

Efter § 12, stk. 5, i vedtægterne for Klagenævnet for Ejendomsformidling afslutter sekretariatet sagen, hvis den erhvervsdrivende under sagens forberedelse opfylder forbrugers krav. Det samme gælder, hvis forbrugeren frafalder sin klage.

Det lægges i den forbindelse til grund som ubestridt, at [mæglervirksomheden] den 25. juli 2012 sendte en kreditnota til [sælger] på hele fakturabeløbet, og at der herefter ikke længere bestod noget formueretligt krav mellem virksomheden og [sælger]. Henset til [sælgers] mail af 15. august 2012 til Klagenævnet for Ejendomsformidlings sekretariat, må det samtidig lægges til grund, at [sælger] ikke anså sagen for afsluttet.

Retten finder herefter, at vedtægternes § 12, stk. 5, ikke var til hinder for klagenævnets fortsatte behandling og påkendelse af [sælgers] klage.

Det følger af forbrugerklagelovens § 1, at en klage kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne. I overensstemmelse hermed fremgår det af § 3, stk. 2, i vedtægterne for Klagenævnet for Ejendomsformidling, at en sag kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmæglerskik. Retten finder herefter, at heller ikke disse bestemmelser var til hinder for klagenævnets fortsatte behandling og påkendelse af [sælgers] klage.

Retten finder endvidere, at det ikke kan anses at falde uden for nævnets kompetence i forbindelse med en klagesag at undersøge, om der hos en indklaget er tale om ulovlig mæglervirksomhed, og udtale kritik heraf.

Endelig finder retten, at vedtægternes § 5 ikke var til hinder for klagenævnets fortsatte behandling og påkendelse af de resterende dele af klagen. Retten har herved lagt vægt på, at det som nævnt fremgår af vedtægternes § 3, stk. 2, at en sag også kan angå spørgsmål om god ejendomsmæglerskik, og at det er forudsat i forarbejderne til lov nr. 453 af 22. maj 2006 om blandt andet ændring af lov om omsætning af fast ejendom, at det kan forekomme, at de to nævn begge kan have kompetence i en sag, og at de to instanser i givet fald må gå i dialog om, hvor eller hvordan sagen bedst behandles.

Da der endvidere ikke er anført andet, der kan føre til, at kendelsen anses for ugyldig, tages Klagenævnet for Ejendomsformidlings påstand om frifindelse for påstand 1 til følge.

Det er ubestridt, at der er hjemmel til offentliggørelse af en gyldig kendelse på klagenævnets hjemmeside, hvorfor endvidere klagenævnets påstand om frifindelse for påstand 2 tages til følge.

Mæglervirksomheden ankede sagen til landretten, der ved dom af 21. december 2017

stadfæstede byrettens dom.

J.nr. 2014-0147: En ejer af en ejendom klagede bl.a. over, at mægleren var trængt ind på ejendommen og fotograferet den til brug for fremlæggelse i en straffesag mod nogle personer, der havde stjålet skrot fra ejerens ejendom. Nævnet udtalte, at det var kritisabelt, at mægleren uden ejerens accept havde trængt ind på ejerens ejendom og fotograferet denne både ud- og indvendigt. Det var tillige kritisabelt, at mægleren anvendte fotografierne i en retssag, hvor mægleren var indkaldt som vidne. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at nævnet alene kunne tage stilling til, om mægleren havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og ikke om der var sket en overtrædelse af straffelovgivningen.

Mægleren anlagde efterfølgende sag mod nævnet i byretten. Den 2. maj 2017 afsagde byretten følgende dom:

Retten begründelse og afgørelse

Retten lægger som ubestridt til grund, at [mægleren] i marts 2014 indfandt sig på ejendommen [adresse], som var ejet af [ejerer], og optog fotos af ejendommen, og at [mægleren] som indkaldt vidne i en straffesag mod to personer, som var tiltalt for tyveri af skrot fra ejendommen, medbragte prints af de optagne fotos til hovedforhandlingen

[Mægleren] har forklaret, at han ikke på noget tidspunkt har haft ejendommen [...] til salg. Han kendte ikke ejendommen og heller ikke [ejerer] eller de tiltalte i straffesagen, idet han dog i 2006 solgte en ejendom i en anden by til en af de tiltalte. Når politiet i anmeldelsesrapport af 14. marts 2012 refererer ham for at forklare om en ejendom, er der ikke tale om [ejerens ejendom], men nok [en anden ejendom]. Han blev indkaldt som vidne i straffesagen og blev ringet op af [ejerer], som prøvede at instruere ham i, hvad han skulle sige. Han blev mistænksom og tog derfor ud for at se på ejendommen. Det hele stod åbent, det er en nedlagt ejendom. Han tog billederne for at forsvare de tiltalte, da han kunne se, at der var tale om en ruin.

Retten lægger efter denne forklaring og efter bevisførelsen i øvrigt til grund, at [mægleren] ikke var ejendomsmægler for [ejerer] og aldrig har haft ejendommen [...] til salg. Derimod har [mægleren] for flere år siden haft en ejendom i en anden by til salg for en af de tiltalte i straffesagen.

På denne baggrund og da der ikke er oplysninger om, i hvilken egenskab [mægleren] blev indkaldt som vidne i straffesagen, udover at han i dom-

men betegnes som ejendomsmægler, finder retten, at [mægleren] ikke handlede i sin egenskab af ejendomsmægler, men som privatperson, da han indfandt sig på ejendommen [...] og optog fotos til brug for straffesagen.

Der findes herefter tilstrækkeligt sikkert grundlag for at fastslå, at Klagenævnet for Ejendomsformidling ikke har haft kompetence til at tage stilling til, hvorvidt [mægleren] har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, hvorfor afgørelsen er ugyldig. Retten tager derfor [mæglerens] påstand til følge.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt retsafgift med 500 kr. og passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand med 10.000 kr. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, forløb og udfald.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Klagenævnet for Ejendomsformidling, skal anerkende, at sagsøgtes afgørelse af 20. februar 2015 i sagsøgtes sag j.nr. 2014-0147UL/li er ugyldig og skal ophæves.

Sagsøgte, Klagenævnet for Ejendomsformidling, skal endvidere betale sagens omkostninger til sagsøger, [mægleren], med 10.500 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Nævnet har ikke anket dommen. Byrettens dom er derfor endelig, og nævnet har fjernet kendelsen fra sin hjemmeside.