

J.nr. 2024-0070 UL

København, den 9. januar 2025

KENDELSE

Klager

mod

EDC Poul Erik Bech, Hundested A/S
Nørregade 28
3390 Hundested

Nævnet har modtaget klagen den 3. juni 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har krav på betaling som krævet efter klagers opsigelse af formidlingsaftale.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager var interesseret i at købe.

For at kunne købe ejendommen skulle klager have solgt sin ejerlejlighed.

Ved formidlingsaftale af 6. december 2023 satte klager sin ejerlejlighed til salg hos indklagede. Af aftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0070 UL

Udbudspris:	Ejendommen udbydes efter sælgers ønske til kr.	<u>1.895.000</u>
Værdiansættelse:	Mægler har vurderet ejendommen til kontant kr.	<u>1.895.000</u> ved salg indenfor <u>6</u> måneder.
Varighed:	Formidlingsaftalen er gældende i seks måneder fra aftalens indgåelse eller indtil salg af ejendommen, med mindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan uden formkrav forlænges tre måneder ad gangen.	
Vederlag:	Ejendomsmæglerslær:	kr. <u>55.200,00</u>
	Markedsføring og foto (ex. køb direkte via [...]):	kr. <u>23.700,00</u>
	Udlæg til 3. mand, anslået:	kr. <u>1.085,10</u>
	Ved salg af ejendommen betales i alt:	kr. <u>79.985,10</u>

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via [...], foto og udlæg.

Ved udløb af formidlingsaftalen uden salg betales for Foto med tillæg af køb via [...] samt [Indklagedes] udlæg til tredjemand. Alle ovennævnte beløb er inklusive moms. kr. 4.500,00

Ved købsaftale underskrevet af klager samme dag og af sælgerne den 7. december 2023 købte klager ejendommen for 2,75 mio. kr. til overtagelse den 1. april 2024. Af købsaftalens individuelle vilkår fremgik bl.a.:

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Betinget af at køber får solgt sin ejendom:

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin nuværende [ejerleilighed].

Køber er forpligtet til senest 2 uger efter underskrift af nærværende købsaftale at sætte sin nuværende ejendom til salg via en registreret ejendomsformidlingsvirksomhed. Køber er forpligtet til umiddelbart herefter at fremlægge dokumentation herfor. Såfremt køber modtager købstilbud på sin nuværende ejendom uden forbehold og på de aftalte vilkår, eller såfremt køber accepterer et købstilbud på ændrede vilkår, bortfalder betingelsen, og nærværende handel betragtes som endelig.

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber efter nærværende handel har herefter 2 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbindelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Første del af købesummen deponeres hos medvirkende ejendomsmægler 3 hverdage efter nærværende forbehold er opfyldt samt garanti stilles 10 hverdage efter nærværende forbehold er opfyldt.

Såfremt køber ikke inden d. 15.03.2024 har solgt sin ejendom, eller har accepteret nærværende handel betingelsesløst, bortfalder handlen uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom de deponerede midler frigives ubeskåret til køber. Ejendommen anses for solgt, når køber har indgået en endelig og ubetinget købsaftale, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

J.nr. 2024-0070 UL

Klager har oplyst, at hendes bank ikke kunne godkende handlen. Klager fandt herefter en anden bank, der kunne godkende købet, hvis købsprisen blev 2,6 mio. kr. Klager har videre oplyst, at sælgerne accepterede denne pris.

Indklagede udarbejdede herefter en ny købsaftale, som klager underskrev den 31. januar 2024. Heri blev kontantprisen anført til 2,6 mio. kr. og overtagelsen til den 1. maj 2024. Denne handel var tillige betinget af klagers salg af sin nuværende ejerlejlighed.

Klager har oplyst, at hun den 28. februar 2024 holdt et møde med indklagede om salget af hendes ejerlejlighed. Indklagede anbefalede klager at gå 100.000 kr. ned i pris. Klagers bank kunne imidlertid kun godkende dette, hvis der blev lavet en ny betinget købsaftale om køb af ejendommen for 2,4 mio. kr.

Klager har videre oplyst, at sælgerne ikke ønskede at indgå en sådan aftale. Den 10. marts 2024 oplyste indklagede til klager, at der var en anden køber, der havde underskrevet købsaftale om køb af ejendommen, og 10 dage senere blev denne handel endelig.

Klager blev af indklagede informeret om, at hvis klager indstillede salget af sin ejerlejlighed, ville dette blive betragtet som en opsigelse, og indklagede havde krav på betaling for udførte ydelser som aftalt i formidlingsaftalen.

Klager har oplyst, at hun kun ønskede at sælge sin ejerlejlighed, hvis hun kunne købe ejendommen. Klager stoppede derfor samarbejdet med indklagede.

Ved faktura af 10. april 2024 krævede indklagede betaling for sit arbejde:

Bogføringsdato	Beskrivelse	Beløb	Moms
	Saldo pr. 01-01-2023 kr.	0,00	
07-12-2023	Ejendomsdatarapport	137,50	25%
14-12-2023	Automatisk systemhentning af ejendomsdata	760,10	25%
09-04-2024	Fotopakke	4.500,00	25%
09-04-2024	Boligpræsentation	9.000,00	25%
09-04-2024	[...] Effekt Basis - 4 uger	3.900,00	25%
09-04-2024	Præsentation på mæglersites	6.300,00	25%
09-04-2024	[...] Effekt Favorit - 4 uger	6.900,00	25%
09-04-2024	Sælger	11.002,40	25%
	Saldo i vores favør pr. 15-04-2024 kr.	42.500,00	

J.nr. 2024-0070 UL

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har alene krav på betaling for fotos med 4.500 kr. og den tilkøbte effektpakke på 6.900 kr. Indklagede skal derfor tilbagebetale 31.100 kr. til klager.

Klager valgte indklagede til at sælge sin ejerlejlighed, idet indklagede oplyste, at den eneste risiko klager løb, var, at klager skulle betale for indklagedes fotopakke, hvis ejendom blev solgt til en anden køber.

Indklagede har på intet tidspunkt i forløbet informeret klager om, at klager risikerede at skulle betale et stort beløb til indklagede, hvis klager ikke opnåede køb af ejendommen. Tværtimod har indklagede flere gange forsikret klager om, at klager alene skulle betale for fotopakken, hvis det endte med, at klager ikke købte ejendommen.

Efter at klagers bank havde oplyst, at købsprisen på ejendommen skulle ned på 2,4 mio. kr., hvis de skulle kunne godkende en nedsættelse af salgsprisen på klagers ejerlejlighed, og efter at sælgerne havde meddelt, at de ikke kunne acceptere en yderligere nedsættelse af prisen, gik klager alligevel med til at nedsætte udbudsprisen på sin ejerlejlighed i håb om, at der blev fundet en køber, således at klager alligevel kunne købe ejendommen.

Klager gjorde i den forbindelse det meget klart for indklagede, at det var utrygt ikke at have en betinget købsaftale, da klager alene ønskede at sælge sin ejerlejlighed, hvis klager kunne købe ejendommen. Indklagede forsikrede imidlertid klager om, at der ikke var nogen risiko, idet klagers ejerlejlighed kun skulle sælges, hvis klager blev køber af ejendommen. Indklagede oplyste heller ikke på dette tidspunkt, at det ville blive betragtet som en opsigelse fra klagers side, hvis klager stoppede salgsarbejdet, hvis ejendommen var blevet solgt til en anden køber, og at klager herefter skulle betale både vederlag og markedsføringsomkostninger til indklagede.

Efter at ejendommen var blevet solgt til en anden køber, ønskede klager at stoppe salgsarbejdet vedrørende ejerlejligheden. Indklagede informerede klager om, at klager nu havde to muligheder: Klager kunne lade formidlingsaftalen fortsætte indtil udløb, hvilket betød, at indklagede ville have krav på fuldt vederlag m.v., i alt ca. 80.000 kr., hvis indklagede fremskaffede en køber, eller klager kunne opsig formidlingsaftalen og betale et mindre beløb nu. Klager var chokeret over at kunne risikere at skulle betale fuldt vederlag til indklagede. Klager og indklagede forhandlede og blev enige om, at klager skulle betale 42.500 kr. her og nu.

Klager har i forløbet ikke vist interesse for at købe andre ejendomme og har flere

gange udtrykkeligt oplyst indklagede om, at klager ville blive boende i sin ejerlejlighed, hvis ejendommen blev solgt til anden side. På intet tidspunkt har det foranlediget indklagede til at oplyse om, at der skulle betales et betragteligt beløb, hvis ejendommen blev solgt til anden side, før klagers formidlingsaftale udløb.

Klager har overholdt alle aftaler og gjort alt for at få solgt sin ejerlejlighed og gennemføre købet af ejendommen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede fastholder at have krav på betaling af sin faktura.

I forlængelse af indgåelsen af den betingede købsaftale om køb af ejendommen indgik klager en formidlingsaftale med indklagede på normale vilkår. Klager fik forklaret, at der ikke var nogen garanti for, at hun ville erhverve ejendommen, idet der kunne komme en anden køber, inden klager havde solgt sin ejerlejlighed.

Det var således ikke indklagedes risiko, at klager ikke erhvervede ejendommen.

Det stod klager frit for at vælge en anden ejendomsmægler.

I formidlingsaftalen er det aftalt, at der ved opsigelse skal betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via [...] og udlæg. Klager var dermed bekendt hermed.

Det bestrides, at der blev indgået en særskilt aftale mellem parterne om, at indklagede kun havde krav på betaling for fotopakken, hvis klager ikke opnåede køb af ejendommen.

Det bestrides ligeledes, at der skulle være indgået aftale om, at klagers ejendom ikke skulle sælges, hvis klager ikke opnåede køb af ejendommen.

Indklagede kunne ikke angive det præcise beløb, klager skulle betale ved opsigelse, idet dette afhang af, hvornår der blev opsagt.

Der blev ikke fundet en køber til klagers ejerlejlighed, før der var en anden interesseret køber til ejendommen. Ejendommen blev derfor solgt til en anden køber.

Indklagede forklarede klager om de to muligheder, hun havde, og klager valgte at opsig formidlingsaftalen. I formidlingsaftalen var det aftalt, at der ved opsigelse skulle betales for udførte ydelser. Parterne forhandlede dog om vederlaget, og

J.nr. 2024-0070 UL

parterne endte med at aftale, at der skulle betales i alt 42.500 kr. for opsigelsen.

I øvrigt kan nævnet ikke bedømme, om indklagedes vederlag er for højt, idet aftalen om betaling af 42.500 kr. til indklagede var til fuld og endelig afgørelse. Klager har da også anført, at hun ikke turde risikere at skulle betale et endnu større beløb, hvis hun lod formidlingsaftalen løbe de sidste 2 måneder.

Nævnet udtaler:

Det ses ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at aftalen om klagers betaling af 42.500 kr. er sket til fuld og endelig afgørelse, således at klager er afskåret fra at klage over beløbets størrelse. På den baggrund finder nævnet at kunne tage stilling til klagen.

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

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

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

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

”Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Parterne indgik formidlingsaftale om salg af klagers ejerlejlighed. I denne var det aftalt, at klager ved opsigelse af aftalen skulle betale for de udførte ydelser, markedsføring og udlæg. Af aftalen fremgik ikke, at den bortfaldt, hvis klager ikke blev ejer af ejendommen, som hun var interesseret i at købe. Det var heller ikke anført, at klager kunne komme ud af aftalen ved at betale for fotopakken og eventuelle tilkøbte markedsføringspakker, ifald ejendommen blev solgt til en anden køber.

Klager har oplyst, at indklagede mundtligt til hende oplyste, at hun kun risikerede at skulle betale for fotopakken, hvis hun ikke opnåede køb af ejendommen. Indklagede har imødegået denne oplysning og henvist til formidlingsaftalens afsnit om, hvad der skal betales ved opsigelse.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder nævnet det ikke dokumenteret

J.nr. 2024-0070 UL

eller godtgjort, at indklagede på trods af formidlingsaftalen ordlyd havde lovet klager, at hun kunne komme ud af formidlingsaftalen, hvis hun ikke opnåede køb af ejendommen, og at klager i den forbindelse alene skulle betale for fotos.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at tilbagebetale beløb til klager.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand