

ÅRSRAPPORT 2016**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 Efterlevelseshøjde	side 4
3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse	side 5
4. Deltagelse i netværk	side 5
5. Sagstyper og afgørelser	side 5
6. Domme	side 9

1. Indledning

Årsrapporten vedrører perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder 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 ejendomsmægleretik.

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

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

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

2.3 Nævnets sammensætning

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

Nævnets formand er landsdommer Lone Kern-Jespersen.

Følgende medlemmer har deltaget i nævnsarbejdet i 2016:

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk:	Tina Dhanda Kalsi
Udpeget af Grundejernes Landsorganisation:	Susanne Rendtorff
Udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening:	Thomas Ankersen, Charlotte Høier (indtil 25/5-2016) Flemming Elsborg (fra 26/6-2016)

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 2016 bestået af:

Sekretariatschef, cand.jur. Ulla Langer
Cand.jur. & ejendomsmægler Lone Ibsen
Cand.jur. & ejendomsmægler Anne Mette Qvist

2.5 Sagsbehandling i nævnet

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

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

Herudover sørger sekretariatet for sagens oplysning og fremskaffer af egen drift det fornødne retlige og faktiske grundlag for afgørelsen.

Hvis ejendomsmægleren under sagens forberedelse opfylder forbrugerenes 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 218 klagesager i 2016, hvilket er 5 sager færre end i 2015.

63 % af sagerne er indgivet af sælgere af fast ejendom, mens 35 % af sagerne er indgivet af købere. De resterende 2 % 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 2016, og der er afsagt 117 kendelser.

69 af kendelserne er afsagt i sager, der er modtaget i 2016, mens 48 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 7 klagesager i 2016. 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."

1 af de 7 klagesager blev afvist som følge af, at det var nødvendigt med afholdelse af syn og skøn for at kunne afgøre sagen. Klagen var dermed ikke "egnet til behandling ved nævnet".

5 af de 7 klagesager blev afvist, idet der var modstridende forklaringer om hændelsesforløbet, og dermed afvist under henvisning til "usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger".

Den sidste af de 7 klagesager blev afvist, idet nævnet vurderede, at der ikke var tale om en forbrugerklage, jf. nævnets vedtægter § 2, hvorefter nævnet alene "behandler klager fra forbrugere".

3.4 Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2016 var 5,5 måneder.

3.5 Kendelser hvor forbrugeren har fået medhold

I 2016 afsagde nævnet 55 kendelser, hvor forbrugeren fik helt eller delvist medhold. Dette giver en medholdsprocent på 47.

3.6 Efterlevelsprocent

Nævnet har kendskab til, at 1 af de 55 kendelser ikke er blevet efterlevet af mægleren. Dette giver en efterlevelsprocent på 98.

3.7 Sager afsluttet uden nævnsafgørelse

103 sager er henlagt uden afsigelse af kendelse i 2016. 86 af disse sager er modtaget i 2016. 17 sager er modtaget i tidligere år. Langt størstedelen af de 103 sager er henlagt på grund af, at sagen 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 2016 har de sager, nævnet har afgjort været meget forskelligartede, og der kan ikke fremhæves noget særligt for 2016. Nævnet ser således ikke systematiske eller væsentlige problemer i 2016, 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. Købere, der klager over, at ejendomsmæglerens oplysninger om boligarealet, som stammer fra BBR-ejermeddelelsen, ikke stemmer med de faktiske fysiske forhold på ejendommen. Køber kræver erstatning af mægleren under henvisning til, at køber har betalt for meget for ejendommen henset til det mindre boligareal.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2016:

J.nr. 2016-0014: Mægleren havde et fritidshus til salg. I salgsopstillingen havde mægleren anført, at husets boligareal udgjorde 78 m² ifølge sælgers oplysninger. Af husets BBR-Meddelelse fremgik, at boligarealet var 64 m². I købsaftalen var der indføjet følgende klausul:

"IKKE REGISTRERET PÅ BBR:

Sælger oplyser, at tilbygningen endnu ikke er registreret på BBR-meddelelsen. Sælger oplyser at ansøgning om godkendelse er indsendt til [kommunen], som endnu ikke har færdigbehandlet sagen. Ifølge BBR er huset registreret med et boligareal på 64 m². Det faktiske boligareal er ifølge sælger 78 m²."

Byggetilladelse fremkom fra kommunen, der tillige rettede i BBR således, at boligarealet nu var registreret med 77 m². Køber klagede over, at mægleren ikke før handlen havde sørget for, at

BBR blev rettet til det korrekte boligareal og krævede erstatning.

Nævnet fandt, at mægleren ikke havde mulighed for at rette i BBR, da det alene tilkommer ejeren. Mægleren — der var bekendt med, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet ikke svarede til de faktiske forhold på ejendommen, idet sælger havde opført en tilbygning, der ikke var anmeldt til kommunen — kunne henholde sig til sælgers oplysninger om boligarealet. Henset til, at det faktiske boligareal viste sig at være 77 m², fandt nævnet, at mægleren ikke burde have indset, at sælgers oplysninger om 78 m² ikke kunne være korrekte. Nævnet fandt dermed ikke, at mægleren havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og kunne ikke pålægge mægleren at betale erstatning.

J.nr. 2016-0028: Mægleren solgte en ideel andel af en villa. Den ideelle andel lå på 1. sal. Mægleren oplyste i salgsopstillingen, at villaen havde et bebygget areal på 100 m², og at der på 1. sal var 100 m² boligareal. Af BBR-Meddelelse fremgik, at der i villaen var et samlet boligareal på 205 m², fordelt med 105 m² i stueetagen og 100 m² på 1. sal. Ca. 4 år senere ønskede køber at sælge den ideelle andel. I den forbindelse fandt køber ud af, at den ideelle andel ikke var 100 m² men alene 80 m². Køber krævede erstatning af den mægler, som han havde købt andelen gennem.

Nævnet fandt, at mægleren henset til, at der var skrå vægge på 1. sal, burde have indset, at andelen på 1. sal ikke kunne have næsten samme boligareal som stueetagen. Mægleren burde derfor have undersøgt forholdet nærmere og få det afklaret i forbindelse med salget til køber. Nævnet kunne ikke afgøre, om køber havde lidt tab, idet afgørelsen af dette spørgsmål ville kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet måtte derfor afvise at tage stilling til, om mægleren skulle betale erstatning til køber.

5.2. Købere, der klager over, at de ikke er blevet oplyst om lokalplaner, regionsplaner mv., hvori der er nævnt forhold, som har betydning for ejendommen. Køber kræver erstatning for tab i den forbindelse.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2016:

J.nr. 2016-0047: Mægleren havde en ejendom til salg for et dødsbo. Ejendommen lå i et område omfattet af en kommunal spildevandsplan. Af planen fremgik, at ejendommen skulle have forbedret rensningen af spildevandet. I købsaftalen var det anført:

"Afløbsforhold:

Der er i kommunens spildevandsplan vedtagelser der vil ændre ejendommens afløbsforhold."

Det var endvidere anført, at eventuelle fremtidige udgifter og påkrav i forbindelse med kloak var sælger og mægler uvedkommende, og at køber var blevet opfordret til at indhente information om afløbsforholdene og eventuelt foretage undersøgelser med egen kloakkyndig.

Efter at køber havde købt og overtaget ejendommen, modtog køber brev fra kommunen om, at der var en verserende sag på ejendommen om påbud om forbedret spildevandsrensning.

Kommunen gav køber en frist på 9 måneder til at etablere nyt spildevandsanlæg. Køber krævede erstatning af mægleren for udgifter til etablering.

Nævnet fandt, at mægleren ikke havde kunnet vide, at der var en verserende sag mellem kommunen og den tidligere ejer. Dels var der ikke oplyst herom i ejendommens dokumenter, dels var den tidligere ejer død, og denne havde derfor ikke kunnet give oplysning om kommunens påbud til mægleren. Da mægleren havde opfyldt sin undersøgelsespligt, og da køber i købsaftalen var blevet gjort bekendt med, at der kunne blive stillet krav om ændring af afløbsforholdene, kunne nævnet ikke pålægge mægleren at betale erstatning.

J.nr. 2016-0107: Mægleren havde en ejendom til salg, der lå i et område omfattet af en kommunal spildevandsplan. Denne oplysning fremgik af indhentet ejendomsdatarapport. Ifølge rapporten skulle området kloaksepareres, og ejeren skulle for egen regning separere på egen grund. Mægleren anførte ikke noget i købsaftalen om, at køber måtte forvente at skulle afholde udgifter til separatkloakering. Nævnet fandt, at mægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber ved sin undladelse af at give denne væsentlige oplysning i købsaftalen. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at køber var eller burde være klar over, at der ville komme en betragtelig udgift til separering af kloak. Nævnet pålagde herefter mægleren at erstatte køber et skønsmæssigt fastsat beløb på 50.000 kr.

5.3. Sælgere, der klager over mæglerens krav på vederlag enten ved opsigelse, salg eller udløb uden salg. Sælger kræver reduktion eller fortabelse af mæglerens vederlag

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2016:

J.nr. 2016-0111: Sælger opsagde den formidlingsaftale, som var indgået med mægleren, idet sælger ikke havde modtaget et retvisende salgsbudget. Mægleren sendte en faktura på 6.250 kr. til sælger. Beløbet dækkede vederlag for det udførte arbejde. Nævnet udtalte, at mægleren ikke havde opfyldt § 38 i lov om formidling af fast ejendom, idet mægleren ikke umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse havde udarbejdet et retvisende salgsbudget til sælger. Mægleren havde pligt til at indhente oplysninger om den tinglyste gæld, således at korrekt provenu kunne forelægges for sælger. Mægleren havde endvidere pligt til at undersøge gælden bag det tinglyste ejerpantebrev, således at det kunne sikres, at handlen hang sammen. Mægleren havde ikke opfyldt disse pligter. Mæglerens mangelfulde arbejde medførte, at nævnet fandt, at sælgers opsigelse af formidlingsaftalen var begrundet i en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra mæglerens side, jf. § 34 i lov om formidling af fast ejendom. Nævnet fandt, at mægleren i den situation ikke havde krav på betaling af vederlag.

J.nr. 2016-0034: Mægleren havde sælgers ejendom til salg. I formidlingsaftalen var det mellem sælger og mægler aftalt:

”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.”

Mægleren fik kontakt til nogle interesserede købere. Sælger afviste at forhandle færdig med

disse købere og opsagde samtidig formidlingsaftalen med mægleren. Køberne kontaktede herefter sælger direkte, og ca. 1 måned efter solgte sælger ejendommen til køberne. Sælgers advokat bistod med salget. Mægleren krævede betaling af fuldt vederlag på ca. 75.000 kr. af sælger. Efter § 32, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom, har ejendomsmægleren ret til vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken. Nævnet fandt, at der ikke havde medvirket en anden ejendomsmægler ved salget, idet der alene havde medvirket en advokat, der ikke havde udført salgsarbejde, men kun udarbejdet købsaftale og sørget for tinglysning. Nævnet fandt videre, at det ikke havde betydning for mæglerens krav på vederlag, at der eventuelt blev handlet til en pris og på vilkår, der ikke havde været drøftet, mens mægleren var involveret i salgsforhandlingerne, eller at der blev handlet til en pris, der lå under udbudsprisen. Nævnet kunne herefter godkende mæglerens krav på ca. 75.000 kr.

5.4. Sælgere, der klager over, at mæglerens provenuberegning er forkert og kræver godtgørelse af mægleren.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2016:

J.nr. 2015-0129: Sælger indgik en formidlingsaftale med mægleren, der indhentede en tingbogsattest. Af denne fremgik, at der var tinglyst 3 ejerpantebreve på ejendommen. Mægleren undersøgte, om handlen hang sammen ved at indhente oplysning om gælden bag ejerpantebrevene hos de 3 kreditorer. Ved salget af ejendommen udarbejdede mægleren en provenuberegning til sælger, der viste et overskud på ca. 2,145 mio. kr. Af beregningen fremgik, at der ikke i provenuet var medregnet gæld bag ejerpantebreve. Efter handlen blev sælgers gæld indfriet, og sælgers provenu udgjorde herefter ca. 1,040 mio. kr. Sælger klagede over, at mægleren havde udarbejdet en forkert provenuberegning. Nævnet fandt, at mægleren ikke havde begået fejl ved at undlade at medregne indfrielse af gæld bag ejerpantebrevene, idet disse lovligt kan holdes ude af provenuberegningen, hvis der er udtrykkeligt er taget forbehold herfor, jf. § 4 i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom. Mægleren havde derfor ikke udarbejdet en fejlagtig provenuberegning og kunne derfor ikke pålægges at betale godtgørelse eller erstatning til sælger.

J.nr. 2015-0091: Mægleren havde i forbindelse med handlen i januar 2015 udarbejdet en provenuberegning til sælger. Mægleren havde heri beregnet sælgers indfrielse af indestående lån. Mægleren havde foretaget beregningen med indfrielseskurs pr. 1. januar 2014, selvom sælgers lån var blevet rentetilpasset i december 2014. Nævnet fandt, at mægleren havde handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at anvende forkert kurs og dermed foretage en forkert beregning af indfrielse af lån. Mægleren blev pålagt at godtgøre sælger differencen mellem den forkerte og en korrekt beregning af provenuet, i alt 9.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom § 47.

5.5. Købere, der klager over, at ejerudgifterne er forkert angivet i salgsopstillingen, og derfor kræver godtgørelse af ejendomsmægleren.

Eksempler på kendelser herom afsagt i 2016:

J.nr. 2016-0033: Mægleren havde til køber udleveret en salgsopstilling, hvori det var anført, at

ejerudgiften bl.a. bestod af ejendomsværdiskat med 26.250 kr. Køber underskrev købsaftale, hvoraf fremgik:

"Som følge af ændring i boligarealet fra 255 kv.m. til 305 kv.m. i BBR er køber gjort bekendt med at den off. ejendomsvurdering som en følge heraf vil stige og at ejendomsværdiskatten vil stige. Forholdet er sælger og ejendomsmægler uvedkommende."

Efter overtagelsen af ejendommen fik køber en opkrævning på 49.450 kr. i ejendomsværdiskat. Køber krævede erstatning af mægleren med 382.500 kr. Nævnet fandt, at mægleren havde opfyldt sin pligt til i salgsopstillingen at oplyse om den aktuelle ejendomsværdiskat, jf. § 12 i lov om formidling af fast ejendom. Mægleren havde ikke haft pligt til at beregne og oplyse størrelsen af den fremtidige ejendomsskat. Køber var i købsaftalen blevet informeret om, at skatten ville stige. Nævnet kunne herefter ikke pålægge mægleren at betale godtgørelse eller erstatning til køber.

J.nr. 2016-0030: Mægleren havde en ejerlejlighed til salg. Mægleren indhentede ejerlejlighedsskema, hvori det var anført, at fællesudgifterne udgjorde 2.643 kr. I denne udgift var der indeholdt udgift til vand. I salgsopstillingens angivelse af ejerudgiften medregnede mægleren fællesudgifter med 2.450 kr. Mægleren anførte tillige i salgsopstillingen, at udgiften til vand var fratrukket fællesudgifterne. Køber klagede over, at mægleren i salgsopstillingen havde oplyst for lave fællesudgifter og krævede godtgørelse af mægleren. Nævnet fandt, at mægleren ikke havde begået fejl ved at trække udgiften til vand fra i ejerudgiften i salgsopstillingen, idet det fremgår af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12, at fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter. Da køber havde modtaget oplysning om, at vandet ikke var medregnet, fandt nævnet, at køber var bekendt med, at der ville være en udgift til vand, der ikke var medtaget i fællesudgifterne i salgsopstillingen. Nævnet kunne herefter ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til køber.

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

6. Domme

Nævnet afsagde den 10. januar 2014 kendelse i en sag, der omhandlede, hvorvidt mægleren var berettiget til at anse en formidlingsaftale som opsagt, når sælger tillige havde sat ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler:

J.nr. 2014-0085: Sælger ønskede at sælge sin ejendom og bad 2 ejendomsmæglere (mægler A og B) om at vurdere ejendommen. Sælger valgte at sætte til salg hos mægler B. Ejendomsmægler A skrev til sælger, at han anså formidlingsaftalen mellem sælger og ejendomsmægler A som opsagt, idet sælger havde sat ejendommen til salg hos mægler B, og krævede betaling af ca. 30.000 kr. Sælger mente ikke, at hun havde underskrevet en formidlingsaftale med mægler A og afviste at betale. Mægler A fremlagde underskrevet formidlingsaftale i forbindelse med klagesagen, hvorfor nævnet lagde til grund, at der var indgået en skriftlig aftale mellem parterne. Nævnet fandt imidlertid ikke, at mægler A var berettiget til at

anse formidlingsaftalen som opsagt, fordi ejendommen tillige var sat til salg hos en anden ejendomsmægler. Nævnet kunne derfor ikke godkende mægler A's krav.

Efter afsigelse af kendelse krævede mægler A betaling af fuldt vederlag på ca. 119.000 kr. af sælger. Mæglerens begrundelse var, at når formidlingsaftalen ikke kunne anses for opsagt, så var denne stadig gældende, og da sælger havde solgt ejendommen i aftaleperioden, havde mægleren krav på vederlag uanset, hvem der havde udarbejdet købsaftalen. Mægleren bad herefter nævnet om at genoptage sagen. Nævnet udtalte ved tillæg af kendelse:

"Det fremgår af sagen, at klager har underskrevet en formidlingsaftale om salg af sin ejendom. Indklagede har oplyst, at klager samtidig satte sin ejendom til salg hos en anden ejendomsmægler. Nævnet finder ikke, at dette i sig selv berettiger indklagede til at anse formidlingsaftalen som opsagt af klager. Som sagen er oplyst for nævnet, ses der ikke at foreligge andre forhold, der kan bevirke, at indklagede berettiget kunne betragte formidlingsaftalen som opsagt af klager. Nævnet kan derfor ikke godkende indklagedes krav på betaling af arbejdsvederlag på 30.656,25 kr. ifølge faktura af 24. april 2013.

Som nævnt krævede indklagede først betaling af arbejdsvederlag under henvisning til, at klager havde opsagt aftalen i formidlingsperioden. Efter at nævnet ved kendelse af 10. januar 2014 traf afgørelse om, at indklagede ikke var berettiget til at anse formidlingsaftalen for opsagt af klager, har indklagede krævet vederlag under henvisning til formidlingsaftalens punkt 9, hvorefter indklagede, hvis ejendommen sælges i aftaleperioden, har krav på vederlag, uanset hvem der har udarbejdet købsaftalen.

Det må lægges til grund, at indklagede, der anså aftalen for opsagt af klager, i forbindelse med faktureringen i april 2013 afsluttede sagen og stoppede salgsarbejdet. Nævnet finder, at indklagede, når denne har handlet, som om formidlingsaftalen var opsagt, ikke kan kræve vederlag efter bestemmelsen i punkt 9 om salg i formidlingsperioden. Nævnet finder således, at det ville være urimeligt at gøre bestemmelsen i punkt 9 gældende. Nævnet henviser herved til aftalelovens § 36, der er sålydende:

"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 retshandlinger.

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

Nævnet kan derfor heller ikke godkende indklagedes krav på betaling af vederlag i henhold til faktura af 7. februar 2014."

Efter kendelsens afsigelse indbragte mægler A sagen for byretten. Mæglerens principale påstand var, at sælger skulle betale ca. 119.000 kr., subsidiært betale ca. 30.000 kr. Byretten afsagde dom den 19. januar 2015. Byretten fandt, at den omstændighed, at sælger tillige indgik en aftale med en anden ejendomsmægler om salg af ejendommen, ikke bevirkede, at mægleren kunne

anse formidlingsaftalen som opsagt af sælger. Da mægleren havde oplyst sælger om, at han anså aftalen som opsagt, kunne retten ikke anse sælgers ejendom som afstået inden for aftaleperioden. Byretten kunne derfor ikke godkende mæglerens krav på ca. 119.000 kr. Byretten kunne heller ikke godkende mæglerens krav på ca. 30.000 kr., idet den omstændighed, at sælger havde indgået aftale med mægler B ikke bevirkede, at mægler A kunne anse formidlingsaftalen som opsagt.

Mægler A ankede sagen til landsretten, der afsagde dom den 12. januar 2016. Landsretten udtalte, at mægleren ikke havde krav på betaling af ca. 119.000 kr., idet mægleren havde anset formidlingsaftalen som opsagt. Der var derfor ikke solgt på et tidspunkt, hvor der gjaldt en formidlingsaftale mellem sælger og mægler A. Landsretten udtalte videre:

”Da [sælger] som tidligere anført var bundet af formidlingsaftalen, og da [sælger] kontaktede en anden mægler, fordi hun ikke hørte fra [mægler A], selvom [mægler A] havde sendt [en energikonsulent] ud for at foretage energimærkning, finder landretten, at det var med rette, at [mægler A] i april 2013 anså formidlingsaftalen for opsagt af [sælger], således at hans firma havde krav på kvart honorar.”

Sælger blev således pålagt at betale de ca. 30.000 kr. til mægler A.