

J.nr. 2020-0077 LI

København, den 5. januar 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 3. maj 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har krav på vederlag, når handlen fandt sted efter formidlingsaftalens udløb.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom. Den 1. juni 2018 indgik klager og indklagede derfor en formidlingsaftale gældende i 6 måneder. Det var heri aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en pris på 3,195 mio. kr.

J.nr. 2020-0077 LI

Af formidlingsaftalen fremgik videre bl.a.:

6. Vederlag og betaling**6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg**

Vederlag	Ekskl. moms	Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr. 15.000,00	kr. 18.750,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr. 2.950,00	kr. 3.687,50
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr. 2.800,00	kr. 3.500,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr. 4.000,00	kr. 5.000,00
Fremvisning af boligen	kr. 1.200,00	kr. 1.500,00
Eftersøgsbehandling	kr. 5.250,00	kr. 6.562,50
Forhandling med køber/advokat/bank	kr. 3.000,00	kr. 3.750,00
I alt vederlag	kr. 34.200,00	kr. 42.750,00
Markedsføring		
Markedsføringspakke (avisannoncering, internetannoncering, boligvideo mm.)	kr. 14.900,00	kr. 18.625,00
Professionel fotografering	kr. 3.975,00	kr. 4.968,75
Mulig tilvalgsydelse - [kædenavn] Online Markedsføring 1)	kr.	kr.
Rabat fotografering	kr. -2.375,00	kr. -2.968,75
I alt markedsføring	kr. 16.500,00	kr. 20.625,00
Udlæg		
Ejendomsdatarapport, pr. stk	kr. 325,00	kr. 325,00
e-nettet - restgæld, ejendomskort, kurser, sætser mv.	kr. 408,00	kr. 510,00
I alt udlæg	kr. 733,00	kr. 835,00
I alt vederlag, markedsføring og udlæg	51.433,00	64.210,00

[...]

6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 "Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v."

Betaling ved salg af ejendommen.

Ved salg af ejendommen betales der for samtlige ydelser angivet i pkt 6.1.

I alt kr. 64.210,00

[...]

J.nr. 2020-0077 LI

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser jf. pkt. 6.1, samt afholdte udlæg.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for ingen vederlagsbetaling.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

Betaling ved salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen

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 24. september 2018 skrev indklagedes medarbejder (herefter medarbejder 1) til en interesseret køber (herefter køber 1), at medarbejder 1 havde talt med klager, og at hun afventede, at klager talte med sin økonomiske rådgiver om et bud, som køber 1 havde givet på klagers ejendom.

Den 3. oktober 2018 skrev medarbejder 1 til køber 1 bl.a.:

Nu er sælger kommet tilbage og har fået svar fra hendes økonomiske rådgiver. Sælger kommer med et modbud på kr. 3.075.000, da man så deler differencen mellem dit bud og udbudsprisen. Lad mig høre fra dig.

Køber 1 svarede samme dag, at køber ville kontakte medarbejder 1 næste dag.

Den 18. oktober 2018 skrev medarbejder 1 til klagers advokat bl.a.:

Det er aftalt at sælge ejendommen for kr. 3.000.000 pr. 1.11.2018.

Vi har gentagne gange rykket for køberoplysninger, så vi kan få det sidste på plads til udsendelse til både sælger og køber når vi modtager tilstandsrapporten på mandag.

Vi har modtaget energimærke samt elinstallationsrapport.

Jeg medsender budget på udbudspris kr. 3.000.000 og [klager] har sagt at I laver berigtigelsen på handlen, så denne udgift er ikke medtaget i salgsbudgettet.

Køber betaler hele tinglysningsafgiften.

Vi har også skrevet til køber at hvis vi ikke får køberoplysninger snarest, så kan en overtagelse først blive pr. 15.11.2018, da [klager] ikke har mulighed for at tømme ejendommen med så kort varsel.

I hører fra mig lige så snart jeg ved mere.

Den 19. oktober 2018 udfærdigede indklagede et nyt salgsbudget med en

J.nr. 2020-0077 LI

kontantpris på 3 mio. kr.

Den 23. oktober 2018 skrev medarbejder 1 til klagers advokat, at medarbejderen ikke længere kunne opnå kontakt til køber 1.

I august 2019 gav en ny interesseret køber (herefter køber 2) et bud på klagers ejendom.

Den 23. august 2019 skrev en anden af indklagedes medarbejdere (herefter medarbejder 2) til klagers advokat bl.a.:

Ifølge aftale med [medarbejder 1], fremsender jeg hermed udkast til købsaftalen på ovennævnte ejendom. Vi hører gerne fra jer snarest muligt, så vi kan indhente købers underskrift af aftalen.

Købsaftalens dokumenter

Købsaftalens dokumenter kan hentes samlet her: [\[link til nettet\]](#)

Såfremt der måtte være spørgsmål til det fremsendte, må I endelig kontakte mig eller [medarbejder 1].

Samme dag skrev medarbejder 2 til klager bl.a.:

Ifølge aftale fremsender jeg hermed udkast til købsaftalen som ligeledes er sendt til din advokat (nedenfor).

Vi afventer godkendelsen fra din advokat og så lægger vi den til købers underskrift via NemID.

Rigtig god weekend til dig.

Den 26. august 2019 skrev medarbejder 1 til køber 2, at klager og klagers advokat ville fastholde en overtagelsesdag den 1. september 2019, såfremt købsprisen skulle være 2,55 mio. kr., og at såfremt køber 2 først ville overtage ejendommen den 1. november 2019, ville det blive til en pris på 2,695 mio. kr.

Samme dag skrev køber 2 til medarbejder 1 bl.a.:

J.nr. 2020-0077 LI

Vi har fra lørdag d. 17 august (efter vort møde på [øen, hvor ejendommen er beliggende]) og hele sidste uge haft dialog med vore rådgivere - og dermed også udgifter - så vi kunne være klar. Jeg noterer dette udelukkende for at understrege vores seriøse interesse.

Årsagen til at vi står i denne situation er, at vi først fredag eftermiddag d. 23 modtog købsaftalen og at der var forhold i den som var til afklaring (alene de forhold som jeg selv kunne se; da vores advokat selvsagt ikke har haft mulighed for se aftalen igennem).

Disse forhold har man nu forklaret nedenfor. Yderligere var det med den sene modtagelse af købsaftalen umuligt rent praktisk - for lidt tid - at leve op til betalingsdatoer angivet i købsaftalen.

Vi ønsker et trygt og ikke forceret forløb.

Vi vil gerne tilbyde, at de omkostninger som sælger netto måtte have i september/oktober (ejendomsudgifter minus lejeindtægter) afholdes af os (anslået, men skal bekræftes og godkendes, til 3.000,- kroner) og at dette reguleres som selvstændigt punkt i refusionsgørelsen.

Vi er derfor fortsat interesserede i at overtage ejendommen pr. 1 november 2019 til 2.550.000,-

Vi vil være kede af hvis det ikke lykkes, men det betyder også, at hvis sælger ikke ønsker dette, så vil vi stoppe dialogen endegyldigt fra vor side.

Handlen blev ikke gennemført.

Den 27. august 2019 skrev klager til medarbejder 1 bl.a.:

Jeg er rigtig ked af at se at køberne først fik købskontrakten samme dag, som du sendte den til mig. Jeg var helt sikker på at du havde givet dem købskontrakten med hjem lørdag d. 17. august, og at vi så igen hu-hej-vilde-dyr, fik [den byggesagkyndige] til at lave en ny tilstandsrapport om onsdagen d. 21. august. Når de først har fået købskontrakten samme dag, som du sendte den til min advokat – hvor jeg helt sikkert på at den var underskrevet – står jeg ret frustreret tilbage.

Grunden til at det var så vigtigt for mig at det blev 1. september 2019, var at jeg skulle forny alle forsikringer og betale fælles udgifter et år frem. Jeg gjorde jo som du sagde; stoppede straks kontrakten til [ferieudlejningsfirma], så de ikke skulle booke yderligere feriegæster for resten af sæsonen og meddelte dem, at dét beløb de normalt sætter ind fra lejerne her d. 31. august, skulle overgå til det nye ejere. Ca. 10.000 kr. for de 3 uger, der fortsat er feriegæster. Jeg ophævede også min indboforsikring til udløb 1. september 2019 i god tro.

De anker, de interesserede købere havde, omkring internet og fjernsyn er ingen udgift for dem, fordi det fortsat kører sæsonen ud, da det er betalt over ejeforeningens fællesudgifter. Anken vedr. kloakken er jo også opklaret, idet der er separat kloak, og det er vel kun et spørgsmål om en oprivning til [...] på kommunen, som så får det rettet på BBR.

J.nr. 2020-0077 LI

Den sidste anke om afsluttet dato for malerarbejdet, har jeg ingen indflydelse på, da det er igennem, de mange år jeg har været i ejerforeningen, er besluttet at udvendigt vedligeholdelse efter [ejerforeningens] ønske, skal foretages over ejerforeningen. Vi måtte ikke selv male, da [ejerforeningen] ønskede at et malerfirma skulle foretage dette, så det blev ens overalt. Foreløbig er de færdige med blok 1 og efter, hvad jeg har fået oplyst, videre til blok 2. Vicevært [...] oplyste mig at de havde været i gang med malerarbejde siden foråret, men har haft en pause her i skoleferien (udlejnings perioden), og at der dagligt går malere, som er i gang på fuld tryk. Du kan jo undersøge hvad vores blok hedder med de 4 huse.

Jeg synes således at jeg har gjort alt for at opfylde de betingelser eller anker de havde, men jeg kan godt forstå dem, når du først har sendt dem købsaftalen d. 23. august.

Grunden til at det også var så vigtigt for mig, at de overtager huset d. 1. september 2019, er at det er meget besværligt for mig med mit svære handicap; at være totalt blind og så skal klare alle de forpligtelser jeg har på [ferieparken]. Derfor var jeg villig til at gå ned med 145.000 kr. – bare for at få huset solgt.

Du ved jo selv at huset var udbudt til salg for et år siden til 3.200.000 kr., og at du allerede en gang har solgt det – sidste år 1. oktober – til 3.000.000 kr. Det troede jeg også på, men det viste sig at din køber, da alt var aftalt, udeblev.

Jeg har lige selv solgt en ejendom her i [by], og her gik salget fuldstændigt naturligt. Mæglerne ringede mig op om, hvilken pris vi kunne blive enige om. Her forhandlede vi os også frem til en pris – mod at de overtog på en bestemt dato. Vi fik hurtigt lavet en tilstandsrapport og alt gik glat, men der havde de jo også fået udkast til købsaftalen i god tid.

Jeg er virkelig ked af at denne handel nu også går i vasken, og jeg tør ikke længere tro på hvad du fortæller mig i telefonen, før jeg ser en underskrevet købsaftale. Det er nu så 2. gang, vi laver en tilstandsrapport, der måske igen udløber inden huset bliver solgt. Jeg har aldrig oplevet noget lignende.

Jeg synes at du skal nævne for [køber 2], at de 3 andre huse, som ligger sammen med mit, står til salg på [...] boligside for 3.900.000 kr., så det er en uhørt lav pris, jeg har tilbudt dem, og hvor jeg har et tab på 700.000 kr.

Hvis det kan hjælpe noget, står jeg til rådighed hvis køber vil have nogle yderligere oplysninger – de virker jo seriøse og interesserede. Du er velkommen til at opgive mit navn og telefonnummer, fastnetnummer [...], hvis de ønsker at snakke direkte med mig.

Jeg tager til [øen] på torsdag med et andet ærinde, og her håber jeg at nå at se hvor langt malerarbejdet, er på [ferieparken].

Jeg ved ikke hvordan min sekretærsituation ser ud efter 1. september – det var også en af grundene til at jeg hurtigst muligt ville afslutte handlen.

Den 2. september 2019 sendte klagers advokat en faktura til klager, hvoraf fremgik, at klagers advokats honorar for sagens behandling udgjorde 14.025 kr.

Den 10. oktober 2019 skrev medarbejder 1 til klager, at en interesseret kunde havde booket en fremvisning den 26. oktober 2019.

Den 26. oktober 2019 skrev medarbejder 1 til klager, at fremvisningen var flyttet til

J.nr. 2020-0077 LI

dagen efter.

Samme dag bekræftede klager overfor medarbejder 1 via mail med et "ok".

Den 8. januar 2020 skrev klager til medarbejder 1 bl.a.:

Godt nytår.

Da jeg ikke har hørt fra dig siden lørdag d. 28/12, hvor [en interesseret køber] så huset, og der heller ikke er kommet nogen underskrevet købekontrakt, synes jeg, at vi stopper nu.

Planen var at du jo skulle stoppe til efterårsferien og herefter kom der nogle, der igen skulle se det, så vi trak den til jul. Og nu vil jeg ikke trække den længere, så jeg vil gerne have at du piller den af [indklagedes hjemmeside] fra nu af. Indenfor de kommende uger vil jeg prøve at få huset vurderet med henblik på at omprioritere det. Der er ikke nogle, der skal leje huset i 2020 indtil videre, da jeg har opsagt min kontrakt med [ferieudlejningsfirmaet].

Tak foreløbig for det du har gjort, men det lykkedes os jo ikke at få den solgt med en underskrevet købekontrakt igennem 1,5 år.

Samme dag skrev medarbejder 1 til klager bl.a.:

Tak for mail og tak for snakken.

Jeg har kørt sagen retur og takker for denne gang.

Jeg takker også for at må vise ejendommen frem på lørdag den 11.1.2020 og vender tilbage når fremvisningen er afsluttet.

Den 13. januar 2020 skrev medarbejder 1 til en ny interesseret køber (herefter køber 3) bl.a.:

Nu har jeg talt med sælger og hun vender tilbage senere på ugen vedr. jeres bud, når hun har haft møde med hendes advokat og økonomiske rådgiver.

Jeg vender tilbage til jer lige så snart jeg ved mere.

Jeg beklager ventetiden.

Samme dag svarede køber 3:

OK, tak for svar. Vi afventer hendes beslutning.

Den 13. marts 2020 skrev indklagede til klagers rådgiver bl.a.:

J.nr. 2020-0077 LI

Som rådgiver for sælger af [ejendommen], har du rettet henvendelse vedr. sagens gang.

Salgsopdraget er kommet fra [indklagede] i fuld enighed med sælger – som telefonisk har godkendt fremvisning inden den blev gennemført.

Det er derfor min klare opfattelse at [indklagede] er berigtiget til fuldt vederlag mv. ved gennemførelse af handlen til nuværende køber.

Såfremt handlen gennemføres uden om [indklagede] agter vi at forfølge den med krav – hvorefter det må være de relevante instanser der må tage stilling til problemstillingen.

Da vi ikke ønsker at trække sagen i langdrag vil vi tilbyde sælger at gennemføre købsaftale og berigtigelse for kr. 30.000 ex. moms.

Rapporter og dokumentationsomkostninger kommer udover.

Ovenstående tilbud er ikke et udtryk for at [indklagede] mener at deres arbejde giver ret til reducerede omkostninger – men blot et udtryk for at være imødekommende og på den måde hindre en evt. retssag mv.

Jeg imødeser Jeres stillingtagen til fremsendte

Klagers rådgiver svarede samme dag:

Da [klager] er uenig heri, skal jeg anmode om skriftlig dokumentation på jeres påstand. Det kan være en kontrakt der dækker fremvisnings datoen til køber, en mail eller en telefon optagelse.

Jeg er i den situation at [klager] ikke har til hensigt at betale jer for dette, da hun mener i mod hendes vilje har fremvist noget og er dybt forundret over at i uden hendes accept, har via den endnu ikke afleveret nøgle, gået ind i hendes ejendom.

Der er sket andre fejl i denne sag, så hvis vi ikke når til enighed har jeg også fået til opgave at gå videre med dette.

Samme dag svarede indklagede:

Indholdet og ikke mindst [klagers] utilfredshed med [indklagede] undre mig – ikke mindst jf. hendes mail pr. 8. januar – hvori [klager] i mail til [medarbejder 1] skriver citat; "Tak foreløbig for det du har gjort"

D. 8. januar har [medarbejder 1] snakket med [klager] og efterfølgende sendt mail til [klager] – hvori det fremgår at der er aftalt fremvisning d. 11/1-2020 med [klagers] accept.

Derudover er [klager] præsenteret for et bud på hendes ejendom efter fremvisningen til køber. Jeg anser det herefter ikke nødvendigt at dokumentere yderligere på nuværende tidspunkt – da jeg mener vi har handlet i god tro og i samarbejde med [klager].

Såfremt sagen går videre til de rette instanser vil vi overfor disse fremlægge vores påstand med nødvendig dokumentation.

Klagers rådgiver svarede samme dag:

J.nr. 2020-0077 LI

Dem som alt andet lige køber huset, har fysisk været hos [klager] privat i [by] og aftalt pris og vilkår.

[Klager] siger at hun har sagt til [medarbejder 1], at aftalen udløb i oktober og at det har kostet hende nu 3 tilstandsrapporter p.g.a. de fejl der er sket med 2 tidligere køber, noget med manglende underskrift.

Jeg har netop talt med [klager] og hun er af en helt anden opfattelse end den du beskriver.

Jeg kan kun sige at hvis jeres aftale udløb i oktober 2019 så har jeg virkelig svært ved at se SALGSOPDRAGET har noget med den nuværende potentielle køber at gøre.

Vi kan derfor ikke sige ja til de 30K, men jeg kan forsøge at få [klager] til at betale jer 10K for berigtigelse af handlen alt inkl. og så kan i stå på boligsiden som sælger.

Men ellers vil jeg vende sagen med vores advokat og tage en snak med [kædens direktør] herom.

Samme dag skrev indklagede på ny til klagers rådgiver:

Blot for forståelsens skyld

Mener [klager] ikke hun er blevet kontaktet af [medarbejder 1] og vi derfor har fremvist boligen uden [klagers] viden?

Mener [klager] efterfølgende heller ikke at hun har snakket med [medarbejder 1] omkring bud på ejendommen efter endt fremvisning?

Ser fremtil Jeres svar på ovenstående.

Klagers rådgiver svarede samme dag herpå:

Det er helt korrekt at [medarbejder 1] har ringet og at [klager] flere gange har sagt at hun ikke mere har ejendommen til salg, og hvordan der kan fortsætte med at være aktivitet når aftalen for længe siden er stoppet. Endvidere har hun spurgt om ikke sagen er taget af nettet, hvortil [medarbejder 1] svarede tøvende og [klager] igen sagde at i ikke har den til salg.

[Medarbejder 1] ville vise den til [en anden interesseret køber] som [klager] ved ikke havde råd til at købe, hvorfor hun var undrende over at bruge tid herpå.

[Medarbejder 1] ville også vise den til [køber 3], hvor til [klager] igen sagde at hun ikke havde den til salg, og de aftale at [køber 3] selv tog kontakt direkte til [klager].

Den 14. april 2020 sendte indklagede en faktura til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

J.nr. 2020-0077 LI

Tekst	Nettopris	Moms	Beløb
Vederlag	34.200,-	8.550,-	42.750,-
Markedsføring	16.500,-	4.125,-	20.625,-
Ejendomsdatabaser, 2 stk.	479,-	0,-	479,-
e-nettet mm	420,-	105,-	525,-
Momsgrundlag: 51.120,-			
Momsats.....: 25 %			
I alt	51.599,-	12.780,-	64.379,-

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har ikke krav på vederlag som krævet. Indklagede skal erstatte klagers udgift til advokat i forbindelse med en af handlerne, som ikke blev til noget.

Klagers ejendom blev sat til salg hos indklagede den 31. maj 2018 og lagt online den 16. juni 2018.

Indklagede oplyste, at ejendommen var blevet solgt til en køber, som ønskede overtagelse den 1. oktober 2018. Prisen blev aftalt til 3 mio. kr. Klager skulle hente sine møbler, således at ejendommen stod klar den 1. oktober 2018. Da klager rykkede for en underskrevet købsaftale, kunne indklagede ikke få fat i køber, og klager måtte aflyse et flyttefirma.

I august 2019 oplyste indklagede på ny, at der var en køber. Klager oplyste i den forbindelse indklagede om, at såfremt ejendommen ikke var solgt inden efterårsferien, ønskede klager at afslutte samarbejdet. Prisen blev forhandlet ned til 2,5 mio. kr. Klagers advokat fik tilsendt en købsaftale, og tilstandsrapport blev bestilt og udfærdiget den 21. august 2019, så handlen kunne komme på plads. Klager var af den opfattelse, at handlen var på plads og holdt møde med sin advokat. Advokaten havde imidlertid kun modtaget en købsaftale uden underskrift. Heller ikke denne handel blev til noget, og klager modtog en faktura fra sin advokat på 14.025 kr. for at læse købsaftalen igennem inden klagers underskrift. Indklagede foreslog, at overtagelsesdatoen blev ændret til den 1. november 2019, men det ønskede klager ikke.

J.nr. 2020-0077 LI

I forbindelse med denne handel oplyste indklagedes medarbejder til klager, at klager blot kunne opsig sine forsikringer på ejendommen pr. 1. september 2019, da denne dato var skæringsdag for forsikringer og fællesudgifter. Klager valgte heldigvis ikke at opsig forsikringen.

Trods 2 mislykkede handler og en klar aftale om, at klager ville stoppe til efterårsferien, hvilket indklagede accepterede, undrede det klager, at indklagede flere gange herefter kontaktede klager vedrørende mulige købere til ejendommen. Bl.a. kontaktede indklagede klager telefonisk mellem jul og nytår vedrørende klagers tidligere naboer, som ønskede at købe klagers ejendom. Klager oplyste i den forbindelse indklagede om, at indklagede ikke behøvede at fremvise huset til disse, idet det var klagers opfattelse, at de ikke havde råd til at købe ejendommen. Klager mener også, at det var mellem jul og nytår, at indklagede kontaktede klager for at få tilladelse til at vise ejendommen til køber 3 (den senere køber af ejendommen). Klager sagde til indklagede, at den interesserede køber gerne måtte se ejendommen, men at klager selv ville stå for salget, og at køber herefter skulle kontakte klager direkte. Klager oplyste videre til indklagede, at klager overvejede at omlægge ejendommens lån og herefter at beholde ejendommen i en længere årrække.

I forbindelse med fremvisningen oplyste klager indklagede om, at indklagede ikke havde en nøgle til ejendommen, og at klager selv ville sælge ejendommen. Indklagede nævnte i den forbindelse, at hun jo altid selv kunne komme ind, da hun kendte koden til nøgleboksen, så klager kunne jo ikke forhindre hende i at vise ejendommen frem.

I 2020 kontaktede køber 3 klager og oplyste, at han ønskede at købe ejendommen. Køber 3 oplyste samtidig, at ejendommen stadig blev annonceret på nettet. Opslag har vist, at indklagede frem til 8. januar 2020 annoncerede ejendommen.

I marts 2020 blev der lavet en købsaftale mellem klager og køber 3 uden om indklagede. Overtagelse blev aftalt til 1. april 2020. Overtagelse skulle således finde sted 9 måneder efter, den skriftlige formidlingsaftale var ophørt, og 5 måneder efter den mundtlige aftale var ophørt.

Klager er blind, og indklagede har efter klagers opfattelse udnyttet klagers handicap ved at fortsætte annonceringen med henblik på at sælge ejendommen og sende regningen herfor til klager.

Klager hele tiden har haft mulighed for, at klagers hjælpere læst mails højt.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede har krav på vederlag som krævet. Klager har ikke krav på at få dækket sine udgifter til advokat.

Det er korrekt, at indklagede ikke gennem hele aftaleperioden havde et skriftligt aftalegrundlag med klager. Som det fremgår, er klager blind, hvilket har besværliggjort den skriftlige korrespondance – hvorimod der gennemgående har været en god telefonisk dialog, hvor aftaler flere gange har været tiltrådt mundtligt. Dette bekræftes i klagers mail af 8. januar 2020, hvor klager henviste til, at aftalen var blevet aftalt forlænget til efterårsferien og efterfølgende frem til jul. Da klager skrev til indklagede, at klager ikke ønskede at forlænge formidlingsaftalen yderligere, oplyste indklagede klager om, at der var en køber, som var interesseret i en fremvisning, og det blev aftalt med klager, at indklagede stoppede annonceringen, men at samarbejdet ikke skulle afbrydes straks, da klager ønskede, at indklagede gennemførte fremvisningen. Indklagede skal understrege, at indklagede aldrig har gennemført en fremvisning på ejendommen uden en forudgående accept fra klager. Det fremgår også af korrespondancen, at klager ikke modsatte sig fremvisninger efter efterårsferien.

Den oprindelige formidlingsaftale udløb den 4. december 2018. Denne blev mundtligt løbende forlænget på grund af sælgers synsudfordringer. Aftalen blev senest forlænget til at omfatte den aftalte fremvisning til den senere køber af ejendommen.

Indklagede har naturligvis ikke oplyst til klager, at indklagede ville fremvise ejendommen uden klagers accept. Det er korrekt, at indklagede løbende i salgsperioden havde adgang til at fremvise ejendommen ved brug af den nøgle, som var tilgængelig i nøgleboksen, og at det derfor heller ikke i forbindelse med den seneste fremvisning var et problem, at klager ikke havde udleveret en nøgle til ejendommen.

Vedrørende købsaftalen fra efterår 2018 skal oplyses, at der i september måned foregik forhandlinger, uden at der dog blev opnået enighed om prisen. Den 3. oktober 2018 gav klager et modbud, og klager må derfor have været vidende om, at der endnu ikke var enighed, da klager ikke havde ønsket at acceptere købers bud. Medio oktober blev klagers rådgiver oplyst om, at indklagede stadigvæk afventede tilstandsrapport, før der kunne udarbejdes en købsaftale. Da indklagede var klar til at udarbejde en købsaftale, kunne indklagede desværre ikke længere få kontakt til den interesserede køber. Den 23. oktober 2018 blev indklagede og klagers rådgiver enige om, at der desværre ikke ville blive en handel. Det var selvfølgelig ærgerligt, men det kan ikke lægges indklagede til last.

J.nr. 2020-0077 LI

Indklagede kunne ikke udarbejde en købsaftale den 17. august 2019, idet der ikke på dette tidspunkt forelå en gyldig tilstandsrapport. Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 21. august 2019. Indklagede havde flere gange oplyst klager om, at for at klager skulle kunne opnå den ansvarsfraskrivelse, som huseftersynsordningen tilbyder, krævede det, at køber var gjort bekendt med indholdet af en gyldig tilstandsrapport, inden køber afgav sit tilbud. Indklagede sender derfor aldrig en købsaftale til købers underskrift, før der foreligger de nødvendige rapporter. Da købsaftalen blev sendt til klager og klagers advokat – efter ønske fra klager – blev der tydeligt gjort opmærksom på, at den endnu ikke var signeret af køber.

At klager valgte at gå til advokat, inden begge parter havde underskrevet en købsaftale, var klagers eget valg. Indklagede har ikke opfordret klager til denne fremgangsmåde. Det kan i øvrigt undre, at advokaten angiveligt skulle have et tidsforbrug, der modsvarer den fremlagte faktura, såfremt advokatens opdrag var at gennemgå handlen, efter at køber havde underskrevet købsaftalen. Klagers advokat behøvede ikke en gang at åbne købsaftalen for at konstatere, at den ikke var underskrevet af køber. Dette fremgik af fremsendelsesmailen.

Det er selvfølgelig beklageligt, at handlen ikke blev til noget, men dette skyldes ikke forhold, som kan tilskrives indklagede. Køber 2 valgte at fastholde deres bud blot med en overtagelse den 1. november 2019 og ikke som først aftalt den 1. september 2019. Køber 2 tilbød at friholde klager for klagers nettoomkostninger i perioden fra den 1. september 2019 til 1. november 2019. Klager valgte dog at afslå køber 2's bud, når overtagelsen ikke kunne blive den 1. september 2019.

Indklagede har ikke i forbindelse hermed opfordret klager til at opsig sine forsikringer.

Den 8. januar 2020 skrev klager, at hun ikke længere ønskede at have boligen til salg. I den forbindelse talte indklagedes medarbejder med klager, og indklagede fik klagers accept af, at indklagede kunne gennemføre fremvisning den 11. januar 2020 til den senere køber af ejendommen (køber 3). Køber 3 valgte umiddelbart herefter at give et bud på ejendommen, og indklagede fremførte dette for klager, som udbad sig betænkningstid, da ejendommen skulle omvurderes af en kreditforening. Køber 3's tålmodighed var nu opbrugt, og køber 3 valgte derfor at kontakte klager direkte for at få afsluttet handlen. Det lykkedes for klager og køber 3 at opnå enighed om en handel uden om indklagede. Handlen blev gennemført af klagers rådgiver.

Klagers rådgiver spurgte i mailkorrespondance fra den 13. marts 2020 og frem indklagede, om indklagede havde et krav i forbindelse med denne handel, hvortil indklagede svarede, at det havde indklagede. Indklagede blev herefter tilbudt 10.000

J.nr. 2020-0077 LI

kr. for gennemførelse af handlen, hvilket dog endnu ikke var godkendt af klager. Indklagede afslog tilbuddet.

Indklagede har beviseligt fremskaffet køber, og da klager har accepteret en kort forlængelse af aftaleforholdet, så indklagede kunne fremvise ejendommen, må det konkluderes, at ejendommen er solgt på baggrund af indklagedes indsats. Ejendommen er videre solgt uden en anden ejendomsmæglers medvirken, hvorfor indklagede er berettiget til vederlag som krævet.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 29 bl.a.:

”En aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne.”

Af samme lovs § 32 fremgår:

”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.”

Klager og indklagede indgik en skriftlig formidlingsaftale den 1. juni 2018. Aftalen blev ikke forlænget skriftligt.

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.

I formidlingsaftaleperioden forhandlede indklagede med køber 1, og indklagede udfærdigede i den forbindelse en købsaftale. Handlen blev ikke til noget. Formidlingsaftalen udløb efter sit indhold den 1. december 2018. Det fremgår af sagen, at ejendommen også efter aftalens udløb blev annonceret på internettet, og at indklagede med klagers accept foretog fremvisninger af ejendommen. Det fremgår videre, at indklagede i august 2019 med klagers accept forhandlede med køber 2. Denne handel blev heller ikke gennemført.

J.nr. 2020-0077 LI

Den 8. januar 2020 skrev klager til indklagede, at da klager ikke havde hørt fra indklagede siden den 28. december 2019, hvor der havde været en interesseret køber, som så ejendommen, og da der ikke var en underskrevet købsaftale, ønskede klager at stoppe samarbejdet. Klager anførte videre, at indklagede skulle stoppe sin annoncering. Samme dag meddelte indklagedes medarbejder, at formidlingen ville stoppe, og medarbejderen bekræftede samtidig en aftale om en fremvisning af ejendommen 3 dage senere. Den 11. januar 2020 fremviste indklagede ejendommen til køber 3, som blev den senere køber af ejendommen. Det fremgår af sagen, at der blev afgivet et bud af den senere køber over for indklagede. Der blev ikke opnået en handel på dette tidspunkt.

I marts 2020 solgte klager ejendommen til køber 3.

Efter en samlet bedømmelse af salgsforløbet finder nævnet det godtgjort, at indklagede med klagers viden og accept havde klagers ejendom til salg indtil januar 2020, og at klager dermed stiltiende havde accepteret en forlængelse af formidlingsaftalen med indklagede.

Indklagede fremviste ejendommen til den senere køber af ejendommen. Nævnet finder herefter, at salget af ejendommen til køber 3, som de indklagede havde skaffet kontakt til, er sket på baggrund af indklagedes indsats i en periode, hvor klager havde accepteret, at formidlingsaftalen var gældende. Nævnet kan derfor godkende indklagede krav på betaling på i alt 64.379 kr.

Klager kontaktede i forbindelse med det første købstilbud en advokat med henblik på dennes gennemgang af købsaftalen. Nævnet finder det godtgjort, at klagers advokat og klager var bekendt med, at køber endnu ikke havde underskrevet købsaftalen, bl.a. på grund af, at tilstandsrapport endnu ikke forelå, og at klager dermed ikke ville være omfattet af huseftersynsordningen, såfremt køber underskrev købsaftalen, før en tilstandsrapport forelå. Nævnet finder herefter, at det ikke kan bebrejdes indklagede, at klager valgte at lade en advokat gennemgå købsaftalen på et tidspunkt, hvor der var en risiko for, at klager måtte afholde udgift til sin advokat, uden at handlen blev gennemført.

Af de forbrugeretiske regler indgået mellem Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening § 5, fremgår, at ejendomsmægleren skal sørge for, at væsentlige aftaler indgås eller bekræftes skriftligt.

Aftalen om forlængelse af formidlingsaftalen ses ikke at være indgået skriftligt, hvorfor indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i den forbindelse.

Ifølge klager oplyste indklagedes medarbejder, at klager i forbindelse med en af de handler, der ikke blev til noget, blot kunne opsige sine forsikringer på ejendommen pr. 1. september 2020, da denne dato var skæringsdag for forsikringer og fællesudgifter. Indklagede har bestridt at have rådgivet klager herom.

Der er således fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt indklagedes medarbejder skulle have rådgivet klager om, at klager kunne opsige sine forsikringer. Nævnet finder, at en stillingtagen til spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i den forbindelse, forudsætter en nærmere bevisførelse, herunder mundtlige forklaringer fra de involverede personer. En sådan bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling, og nævnet må herefter afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise en klage, der skønnes uegnet til behandling i nævnet.

Konklusion:

Klagen over indklagedes faktura og klagen over, at klager forgæves måtte afholde udgift til advokat tages ikke til følge.

Klagen over indklagedes rådgivning om opsigelse af forsikring afvises fra nævnsbehandling.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand