

J.nr. 2020-0136 LI

København, den 4. marts 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 2. august 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt klagerne har misligholdt formidlingsaftalen, og om indklagede har krav på vederlag som følge heraf.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom. Den 30. april 2020 indgik klagerne og indklagede derfor en formidlingsaftale gældende i 3 måneder. Det var heri aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en pris på 2,195 mio. kr. Af formidlingsaftalen fremgik endvidere bl.a.:

J.nr. 2020-0136 LI

Sælgers misligholdelse

Såfremt sælger mod forventning modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel at besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i formidlingsperioden uden forudgående aftale herom, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag mv. jf. pkt. 6.2 til ejendomsmæglerens virksomhed.

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag mv. jf. pkt. 6.2 til ejendomsmæglerens virksomhed.

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. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Statusmøder - Fremvisning, kørsel - Forhandling med køber - Rådgivning om nøgleoverdragelse - Eftersagsbehandling		
- Samet obligatorisk ydelse	30.000,00	37.500,00
I alt vederlag	30.000,00	37.500,00
Markedsføring		
- Fotografering + Billedbehandling	2.995,00	3.743,75
- Opmåling + målfast skitse	1.000,00	1.250,00
- [...].dk. - vedligeholdelse	4.500,00	5.625,00
- Boliga.dk. - vedligeholdelse	1.500,00	1.875,00
- Boligsiden.dk - vedligeholdelse	1.500,00	1.875,00
- [...].dk / afgift	2.500,00	3.125,00
- Boligvideo, områdevideo og skolevideo	1.995,00	2.493,75
- Annoncepakke	2.000,00	2.500,00
I alt markedsføring	17.990,00	22.487,50
Udlæg		
- Ejendomsdatarapport	100,00	100,00
- E-nettet/restgældsoplysning	408,00	510,00
I alt udlæg	508,00	610,00
I alt vederlag, markedsføring og udlæg	48.498,00	60.597,50

J.nr. 2020-0136 LI

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

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der alene skal ske betaling, hvis salg af ejendommen opnås. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført.

I alt kr.60.597,50

Beløbet forfalder til betaling Ved sælgers underskrift af købsaftale. Betaling kan foretages rentefrit indenfor 8 dage, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% p.a. indtil betaling sker. Beløbet modregnes i det hos home deponeret beløb. Såfremt deponeringen ikke dækker vederlag, markedsføring og udlæg, er home berettiget til, at opkræve beløbet hos sælgers pengeinstitut.

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de udførte ydelser af vederlag og markedsføring jf. pkt. 6.1, frem til opsigelsesdagen. Sælger betaler også for udlæg.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse. Betaling kan foretages rentefrit indenfor 8 dage, hvorefter der tillægges renter med diskontoen + 5% p.a. indtil betaling sker.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales Intet.

Beløbet forfalder til betaling

[...]

7. Rådgivning om byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Sælger er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kap. 1 (huseftersynsordningen).

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen er omfattet af reglerne om huseftersynsordningen ☒ Ja ☐ Nej

Tilstandsrapport og elinstallationsrapport indenfor huseftersynsordningen

Sælger ønsker at benytte reglerne om huseftersynsordningen ☒ Ja ☐ Nej

Ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere tilstandsrapport ☒ Ja ☐ Nej

Ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere elinstallationsrapport ☒ Ja ☐ Nej

Ejendomsmægleren gives fuldmagt til at rekvirere tilbud på ejerskifteforsikring ☒ Ja ☐ Nej

[...]

10. Individuelle vilkår

[...]

Vederlag:

"Vederlag til mægler, uanset hvem der sælger ejendommen i formidlingsaftaleperioden"

Hvis ejendommen afstås i aftaleperioden, betaler sælger vederlag, herunder markedsføring og udlæg i henhold til betaling ved salg af ejendommen, uanset hvem der har udarbejdet købsaftalen. Sælger gøres opmærksom på, at det betyder, at sælger evt. skal betale vederlag til flere parter, såfremt ejendommen sælges af andre end ejendomsmæglervirksomheden i aftale perioden.

J.nr. 2020-0136 LI

Den 3. juli 2020 indgik klagerne en formidlingsaftale med den ene klagers far, som var ejendomsmægler (herefter mægler 2), om salg af samme ejendom. Det fremgår af formidlingsaftalen, at ejendommen hos denne mægler skulle udbydes til 2,095 mio. kr., at aftalen var gældende for 6 måneder, og at vederlaget ved salg skulle udgøre 21.200 kr. inklusive udlæg. Der var ikke aftalt vederlag for markedsføring.

Det er oplyst af klagerne, at mægler 2 vistnok samme dag annoncerede ejendommen på internettet på Boligsiden. Det fremgik heraf bl.a.:

Du læser rigtigt: [Ejendommen] sættes nu til salg til en særpris - kun i uge 32 - . I denne uge nedsættes prisen med 100.000 kr. til kun 2.095.000 kr. Spar 100.000 kr., for ellers vil boligen blive udlejet for en periode..

—>

Du læser altså rigtigt - [e j e n d o m m e n] er til salg til en særpris, men kun i uge 32. I denne uge kan du købe huset til kun 2.095.000 kr., hvor den ellers koster 2.195.000 kr. Spar 100.000 kr., og hvis den så ikke bliver solgt i uge 32. (2. - 9. august 2020) så vil huset blive udlejet for en periode. —> Det er vel en overvejelse værd. ?.

[...]

Ønsker du at se huset, er du naturligvis altid velkommen til at ringe til undertegnede. - Jeg viser gerne huset frem, og vi finder løsninger for eventuelt interesserede købere.

Den 17. juli 2020 skrev nogle interesserede købere til indklagede bl.a.:

”Vi har dags dato efter fremvisning sendt et bud på udbudsprisen 2.095.000 kr på mail [indklagedes medarbejder]”

Den 18. juli 2020 skrev den ene af klagerne (herefter klager 1) til 2 af indklagedes medarbejdere bl.a.:

Hej [medarbejder 2 og medarbejder 1]

Vi er på ferie lige nu, og det er da dejligt at der er kommet et bud på vores hus.

Desværre kan vi ikke gå med til budet på 2.095.000 kr.

Jeg må lige forklare.

Vi havde fået min far til at sælge huset til august for 2.095.000 kr, var det jo fordi det var i sidste øjeblik at vi kunne sælge til denne pris.

Vi kunne gå med til denne pris fordi at min far skulle have et lille salær på 20.000 kr.

Da [medarbejder 1] ringede mig kom jeg til at sige ja mundligt, uden at have snakket med [klager 2] om dette, og hvor jeg også stod i en stresset situation.

Efter at jeg har snakket med dig [medarbejder 2], viser det sig at min far også har fået et bud fra køber.

J.nr. 2020-0136 LI

Hvis vi sælger nu, vil vi miste 175.000 kr.

Det var hele tiden meningen at vi havde en pris på 2.195.000 kr. og jeg undskylder for at jeg fik sagt ja, over tlf til at gå ned 100.000 kr. i pris, hvilket jeg ikke kunne gøre.

Det skal siges at jeg lige har været sygmeldt med stres, og har derfor svært for tiden ved at komme i konflikt situationer.

Hvordan vi så skal få dette til ved jeg ikke, men jeg tænke at vi godt kan vente til august med at sælge gennem min far.

Men vi vil gerne være ordenlige og give jer noget for jeres arbejde.

Så hvis vi laver en skriftlig aftale med jer at vi overfører 10.000 kr. for jeres arbejde, og i så afsiger jer formidlingsaftalen fra på mail, kan vi gå videre med aftalen med køber gennem min far.

Muligheden er også at vi kan vente med salget til august.

Dette var et tilbud.

For mig er det også lettere at tage dette på mail, i stedet for på tlf.

Håber på at dette kan gå for sig, stille og roligt.

Vi er på vej hjem fra ferie, og jeg vil helst kontaktes på mail og ikke via tlf.

Håber på forståelse for dette .

Den 19. juli 2020 skrev medarbejder 2 til klagerne bl.a.:

For at vi kan komme videre med køberne, skal vi have udarbejdet rapporterne nu. I den forbindelse vil vi gerne tilbyde jer at en rabat på vores salær tilsvarende forskellen på de 2 rapportbestillinger. I kan få rapporterne fornyet hos dem, der tidligere har udarbejdet rapporter på ejendommen i 2017 til kr. 6.000,- inkl. moms. Vi kan bestille rapporterne til kr. 8.400,-. I alt er der en prisforskel på kr. 2.400,-, som vi hermed tilbyder jer i rabat på vores salær.

Bekræft venligst at jeg må bestille rapporterne i morgen mandag, sådan at vi kan få udarbejdet en købsaftale.

God eftermiddag.

Samme dag skrev klager 1 til medarbejder 2:

Jeg forstår ikke helt.

Har du læst mail jeg har sendt til jer ?

Ved at mailen blev sendt til hoved mail hvor du ikke kunne modtage mailen og derefter til mail fra sms som jeg kopiere, og hvor der var en fejl i mail adresse.

Så jeg er i tvivl om du har læst min mail.

Det bliver ikke aktuelt.

Den 20. juli 2020 skrev medarbejder 1 til begge klagerne bl.a.:

J.nr. 2020-0136 LI

Vi håber at I har tænkt dette nøje igennem. I er bundet af den aftale I har indgået med os.

Vi vil meget gerne stå for salget, men det kræver at vi bestiller rapporter dags dato, samt udarbejder købsaftalen nu.

Alternativ er vi nødsaget til nedenstående som vi skal have svar på, inden kl. 16.00 i dag:

I indgik d. 30/4-20 en formidlingsaftale med home Randers. I den er det aftalt, at den løber i 3 måneder – dvs. til og med d. 30/7-20. Nu har vi fremvist boligen og fundet en køber der vil betale udbudsprisen – dette er sket inden udløb af vores aftale.

Den udbudte pris er godkendt pr. mail (du skriver selv at du er ked af du godkendte den) og har været udbudt i 12 dage uden at I har gjort indsigelse. I har sågar været bekendte med, at der har været 2 fremvisninger, mens udbudsprisen har været 2.095.000. Du nævner endda overfor min kollega [medarbejder 2], at du er glad for at der er kommet aktivitet efter nedsættelsen.

Men da I har besluttet at lytte til en alternativ rådgiver og IKKE ønsker af få udarbejdet rapporterne nu, er vi desværre nødt til at opsige vores formidlingsaftale med henvisning til pkt. 5 i vores formidlingsaftale – "sælgers misligholdelse". Her står det meget klart, at hvis sælger modarbejder eller forhindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser, ved f.eks. at forsinke bestillingen af rapporterne, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger og der betales vederlag jf. pkt. 6.2 (kr. 60.597,50).

Faktura vil efterfølgende blive fremsendt.

Håber I har tænkt dette godt igennem og at jeres alternative rådgiver behøver ikke at skrive flere mails – de vil ikke blive læst.

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

Her er mit svar på mail, som du ønsker inden kl. 16.00 i dag.

Som du skriver har vi indgået en formidlingsaftale d. 30-04-2020 med [indklagede] og aftalen er som sagt på 3 måneder, så det betyder at den udløber d. 30-07-2020. Aftalen er skriftlig, og denne aftale er vi enige i, men mere tror jeg ikke vi er enige om.

[Klager 2] og jeg ønsker fortsat at [indklagede] skal sælge [ejendommen], til den aftalte pris i formidlingsaftale på 2.195.000 kr. Vi håber at i forsat vil sælge vores bolig, da der stadig er mulighed for dette. I har givet udtryk for at i kunne sælge boligen for 2.195.000 kr, og inden for 3 måneder.

J.nr. 2020-0136 LI

Men når [klager 2] og jeg snakke dette igennem, så er vi enige om, at formidlingsaftalen af den 30/04/2020 stadig står ved magt, og vi agter ikke at opsige aftalen, fra vores side, og håber i forsat vil holde fast i aftalen.

Hvis jeg tidligere har udtrykt noget med diverse tilbud, om betaling for jeres arbejdsindsats, står det ikke længere ved magt.

Dels fordi jeg ikke har mandat til det på min kones vegne og også fordi omstændighedene omkring ændring af aftale af d. 30/04/2020, ikke er i orden.

Jeres påstand om misligholdelse fra min side bygger udelukkende på mundlige tilsagn (i en stresset situation), og evt. mail fra sidste mail jeg sendte om forklaring på hvorfor og hvordan det forholdte sig på min ferie, da du [medarbejder 1] kontaktede mig.

Jeg har undersøgt sagen, og jeg er overbevist om, at det ikke er nok grundlag for jeres påstand.

Jeg mener at der er noget om at iflg. aftaleloven, står der at hvis aftaler skal ændres eller annulleres, skal det mindst forgå på samme måde som aftalen er indgået.

Det vil sige at en skriftlig aftale kan ikke ændres med en mundlig tilsigelse via. tlf opkald. Aftalen skal også accepteres af de samme parter, som indgik aftalen, og jeg skal minde om at [klager 2] ikke har gået med på nogen ændringer.

Jeg tænker at du som ejendomsmægler burde vide besked om dette. Formidlingsaftalen er et autoriseret formular, og da der findes ændringsformular, så kan aftalen kun ændres, med den nævnte formular. Denne aftale skal underskrives af både [klager 2] og jeg. Det burde du som ejendomsmægler have vist. Jeg har lige læst det i formidlingsaftalen. Så der er ingen formalier der er i orden i forhold til ny aftale.

Da vi indgik formidlingsaftalen, var min far også med.

Vi lavede en mundtlig aftale med dig, at i tilfælde af fornyelse af rapporter og ejerskifte, skulle min far nok rekvirere fornyelsen af dem, samt ejerskifteforsikrings tilbuddet. Du sagde at det var der ikke noget i vejen for. Jeg har fået rekvireret rapporter og ejerskifteforsikring, og jeg skal nok sørge for at i får dem hurtigst muligt.

Så jeg mener overhoved ikke at formalia er i orden, for at vi som sælger skal acceptere tilbuddet. Vi har nu taget stilling til dette tilbud og kan ikke tage imod det på nuværende tidspunkt. Så vi håber på forståelse for dette, og vi ønsker at i ikke opsiger aftalen.

Jeg er som sagt påvirket af stress, og undgår konflikter, men nu må jeg jo tage denne, da i beskylder os for at misvedligeholde formidlingsaftalen.

Jeg ber jer om at forsætte med at sælge huset til aftalte pris.

Hvis i forsat gør krav på salg, nu hvor i ikke har fået et tilbud på aftale pris, så må i sende en faktura. Fra vores side kan jeg kun sige med sikkerhed, at et sådan krav vil blive imødegået med en klage til KLAGENÆVNET FOR EJENDOMSFORMIDLING.

Håber i vil genoverveje dette, da vi er bundet af formidlingsaftalen som vi skrev under på.

Efter det oplyste annoncerede mægler 2 den 21. juli 2020 ejendommen på boligsiden til en kontantpris på 2,095 mio. kr.

J.nr. 2020-0136 LI

Den 22. juli 2020 skrev medarbejder 1 til klagerne bl.a.:

Da I gentagende gange har givet udtryk for, ikke at vil acceptere det fremskaffede købstilbud på den nuværende udbudspris kr. 2.095.000, er vi nødsaget til at opsigse formidlingsaftalen, grundet misligholdelse.

Jeg har dags dato talt med Dansk Ejendomsmæglerforening, som bekræfter min påstand om krav af salær, såfremt I ikke ønsker at tiltræde det nuværende købstilbud jf. afsnit 5 i formidlingsaftalen:

"Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag mv. jf. pkt. 6.2 til ejendomsmæglervirksomheden."
Vedhæftet er faktura på kr. 60.597,50.

Samme dag sendte indklagede faktura til klagerne. Det fremgik heraf bl.a.:

Misligholdelse af formidlingsaftale jf. aftalens afsnit 5: Sælgers misligholdelse	48.478,00
I alt DKK ekskl. moms	48.478,00
Momsbeløb	12.119,50
I alt DKK inkl. moms	60.597,50
Faktura i alt	60.597,50

Den 26. juli 2020 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi er godt klar over, at fakturaen ikke er for et egentlig salg af vores ejendom, men at det skyldes din opfattelse af, at du nu har præsenteret os for et købstilbud, der nøjagtig matcher din opfattelse af vores nu opsagte formidlingsaftale.

Men hvordan du kan tro, at vi har en aftale om salg til **2.095.000 kr.**, det fatter jeg ikke. I min verden havde vi stadigvæk den oprindelige aftale om salg til **2.195.000 kr.**

Der er ikke sket nogen ændring, og [indklagede] har således opsagt denne oprindelige formidlingsaftale. Du bygger din antagelse på, at jeg i telefon samtale, på ca. 1 min, på ferie og i en stresset situation, og måske har sagt noget uovervejet.

På det tidspunkt havde vi en formidlingsaftale med [mægler 2], der bygger på en udbudspris på 2.095.000 kr.

Denne aftale bygger dog på et salg **kun** i uge 32, og da vi ikke er nået dertil endnu, er [ejendommen] ikke solgt endnu.

Vi bad [indklagede] om at fortsætte formidlingsaftalen til den aftalte pris, men det har I ikke ønsket.

J.nr. 2020-0136 LI

Min begrundelse for, at udbudsprisen 2.195.000 kr. var den gældende er følgende:

En aftale kan ikke ændres, uden at det sker på mindst samme måde, som aftalen er stiftet. Det vil sige, aftalen er stiftet skriftligt, og via et autoriseret skema (formidlingsaftale).

Derfor kan aftalen ikke ændres ved en kort telefonsamtale på ca. 1 min.

Da der også eksisterer autoriserede ændrings-skemaer, og det i øvrigt er kutyme at benytte disse, så kræver en ændring brug af et sådant skema.

Dette skema kræver 3 underskrifter, nemlig af os 2 sælgere og af den ansvarlige ejendomsmægler.

Da der ikke foreligger en skriftlig ændringsaftale, og da især min kone hverken mundtlig eller skriftlig har tiltrådt en ændring af udbudsprisen, anser jeg det for givet, at den oprindelige aftale gælder indtil den blev opsagt af [indklagede].

Min kone [klager 2] har ikke fået nogen spørgsmål fra hverken mig eller [indklagede] om dette.

[Indklagede] har ikke sendt noget skriftligt om dette. Så alt påstand, går ud fra en telefonsamtale på ca. 1 min, og jeg har forklaret jer, at jeg har været sygemeldt for nydeligt med stress, og derfor ikke har kunne forholde mig til konfrontationer.

[Indklagede] har altså ikke rette henvendelse skriftlig, om at nedsætte prisen til 2.095.000 kr., og har heller ikke ringet [klager 2] ang. dette. Så at i nedsætte prisen til 2.095.000 kr., har i ikke haft ret til, ud fra en samtale på ca. 1 min, og dette vil jeg fastholde.

Jeg har tidligere sagt, men jeg gentager det her, at hvis [indklagede] fastholder fakturaen, så fastholder jeg også at klage til **Klagenævnet for Ejendomsformidling**. Jeg må nok give [indklagede] en frist til og med d. 29-07-2020, og hvis fakturaen ikke er tilbagekaldt, så må [indklagede] imødesee den nævnte klage uden yderligere varsel.

Jeg forstår ikke, at [indklagede] med jeres ekspertise ikke kan eller vil indse, at disse løse erklæringer, der kun bygger på hensigter og ønsker uden brug af formaliserede papirer, og med kun deltagelse af den ene af sagens parter, det kan ikke føre til noget resultat. Ydermere skal der i enhver handel udarbejdes en provenuberegning, og det har der da aldrig været tale om. Jeg må fastholde, at jeg har sagt nej tak til et tilbud, der lå **100.000 kr.** under den gældende formidlingsaftale.

Efter at formidlingsaftalen er opsagt, så ønsker jeg gerne de udlånte nøgler tilbage. Jeg foreslår, at I lægger nøglerne i postkassen på [ejendommen].

Det kan eventuelt ske samtidig med, at I afhenter jeres skilt, nu hvor i har opsagt formidlingsaftalen.

Så jeg beder jer om at tilbagekalde kravet om salær.

Den 30. juli 2020 skrev mægler 2 til Klagenævnet bl.a.:

Inden denne sag overhovedet er afsluttet, så har den udviklet sig til en klagesag imod [indklagede]. Jeg er ikke selv inddraget i sagen, men indirekte har jeg været dybt berørt, og jeg har også ind imellem måttet yde rådgivning til klagerne. -Som bilag til sagen følgende:

I slutningen af april 2020 opstod der en situation, hvor [ejendommen] gerne skulle sælges. Jeg skal gøre opmærksom på, at ejerne [klagerne] er min søn og svigerdatter, men jeg mener ikke, det har betydning for sagen. Boligen har været udlejet i 3 år, fordi den ikke kunne sælges i 2017, men nu havde lejereren sagt op med 3 måneders varsel, derfor salg.

Ejerne gjorde det sædvanlige, bad 2 – 3 ejendomsmæglere om en vurdering, for bagefter at beslutte, hvem der skulle have den i kommission. [Indklagede] viste sig snart i førertrøjen, idet de vurderede [ejendommen] til **2.195.000 kr.** -De mente også at kunne sælge den til prisen på kun 3 måneder. Alle havde fået besked om, at hvis den ikke blev solgt på 3 måneder, så skulle den genudlejes. Men ejerne foretrak alligevel et salg, hvis prisen ellers passede.

Undertegnede ville også gerne påtage sig opgaven, men da jeg er 88 år og derfor sikkert lidt gammeldags, og til en pris på **2.195.000 kr.**, ville jeg ikke umiddelbart gerne påtage mig salget. Derfor fik [indklagede] opgaven den **30.04.2020** i 3 måneder. Jeg syntes også, at opgaven blev grebet rigtigt an, god markedsføring og en del fremvisninger, men det kom aldrig længere. Ingen tilbød at købe, og da de 2 af 3 måneder var gået, var sælgerne noget frustrerede og vi snakkede om sagen, hvad skulle vi gøre. (??).

Jeg sagde til sælgerne, at efter min mening, så er prisen for høj, og hvad gør vi så. Jeg sagde desuden, at en nedsættelse af prisen med f.eks. **30.000 kr.** ikke vil gøre en forskel, der skal en markant anden pris ind i billedet. På grundlag af det, blev vi enige om, at jeg skulle forsøge at sælge den for **2.095.000 kr.** altså et prisnedslag på **100.000 kr.** Ejerne skulle så være villige til at betale de **50.000 kr.**, medens jeg skulle sætte salæret ned, så der spares for **50.000 kr.** Det var en halv/halv løsning. I mit stille sind tænkte jeg, der kommer nok én, som gerne vil købe, men som forlanger en yderligere prisnedsættelse på **50.000 kr.**

Det at vi annoncerede [ejendommen] med en anden pris, gav ret hurtigt resultater. Men i mellemtiden havde [indklagede] også bragt sig i en situation, hvor de mente (??) sig berettiget til at annoncere til samme pris, og derfor bestilte en her unavngiven køber, som kom på banen, en fremvisning både hos [indklagede] og hos mig, og det gjorde han samtidig. Hos mig var det min søn, ejeren [klager 1], der fremviste, mens køberne desuden var på kontoret hos mig for at blive orienteret. Til min positive overraskelse lød et efterfølgende tilbud på præcis **2.095.000 kr.** Det var [klagerne] tilbøjelige til straks at acceptere, nu var der blot det, at vi annoncerede:

kun i uge 32, – så de sagde nej tak til [indklagede] og gik i venteposition hos mig. Selvom jeg indgik aftalen **03.07.2020**, så var det en mundtlig aftale, at det kun gjaldt for uge 32. Der er altså ikke handlet p.t., men der er stemning for at handle, så snart det lader sig gøre og til min udbudspris, d.v.s. sige **2.095.000 kr.** En anden vanskelighed var, at rapporterne forinden handlen skulle fornyes. Det viste sig at være umuligt i feriemånedene juli, og nu står tilstands-rapport og EL rapport til fornyelse den **5. august, netop i uge 32.**

[Indklagede] blev træt af situationen, hvad jeg godt forstår, men deres begrundelse forstår jeg ikke. De sagde formidlingsaftalen op med den begrundelse, at sælgerne havde misligholdt aftalen. Vores opfattelse er, at [indklagede] havde en aftale om udbudspris på **2.195.000 kr.**, mens de selv mener, at den er **2.095.000 kr.** Det må være [indklagede], der har bevisbyrden med hensyn til sidstnævnte pris. Vi har accepteret, at aftalen er opsagt, men vi accepterer ikke begrundelsen. Jeg forstår ikke begrundelsen, hvis det er korrekt, det sælgerne fortæller.

I relation til forbrugerbeskyttelsen:

Det kan ikke være rigtigt, at en udbudspris kan ændres pr. telefon, SMS eller pr. mails, endog fra udlandet i en ferie og uden konsekvensberegninger i form af provenuberegning. Det strider imod alt det jeg kender fra ejendomsmæglerlovgivningen.

I relation til aftaleretten:

Det strider også imod det, jeg kender fra aftaleretten. Man kan da ikke lave aftaler med den ene part i sagen (2 ejere), det kan man godt, men man kan da ikke forvente, at det man aftaler med den ene part, at det også binder den anden part. Det bør [indklagede] kunne indse, at det er en helt igennem uholdbar løsning.

Hvad skulle der være sket:

Da formidlingsaftalen af **30.04.2020** er indgået på den autoriserede formular, så er det oplagt, at en ændring af denne aftale skal ske på den ligeledes autoriserede formular om ændring. Og aftalen skal naturligvis indgås med de sammen parter: Begge sælgere + [indklagedes] medarbejder. Det er stridens kerne, og derfor mener vi ikke, at [indklagede] påstand om misligholdelse er korrekt. [Indklagede] har opsagt formidlingsaftalen før tid og uden lovlig grund, hvorfor [indklagede] efter min opfattelse heller ikke har krav på salær.

Vores påstand er derfor, at [indklagede] skal tilbagekalde fakturaen.

Hvis [indklagede] får lov at opkræve fuldt salær i denne sag, så er det betænkeligt i h.t. forbrugerbeskyttelsesloven, ligesom det vil være dræbende for al konkurrence i erhvervet. I 2014 læste vi i dagspressen, at konkurrencestyrelsen havde underkendt Dansk Ejendomsmæglerforenings såkaldte "etiske regler", det gik ud på, at ejendomsmæglere ikke måtte kontakte kollegers kunder, hvilket strider imod konkurrenceloven. – Sådan husker jeg det. Det er heller ikke forkert at 2 af hinanden uafhængige ejendomsmæglere begge annoncerer det samme emne. Det ses af vejledningen til Boligsiden: **§ 7, stk. 2, litra g: Hvis flere annoncører, der er uafhængige af hinanden, har samme bolig i kommission, har samtlige annoncører ret til at annoncere emnet.**

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og køberne den 11. august 2020 købte køberne ejendommen for en kontantpris på 2,095 mio. kr. Købsaftalen var

J.nr. 2020-0136 LI

udfærdiget af mægler 2. Det fremgår videre af købsaftalen, at køberne var de samme købere, som den 17. juli 2020 havde sendt et bud 2,095 mio. kr. på ejendommen til indklagede. Køberne fik samtidig med indgåelse af handlen udleveret tilstandsrapport af 5. august 2020.

Det fremgår af mægler 2's salgsprovenuberegning af 11. august 2020, at mægler 2's vederlag var 21.200 kr. inklusive udlæg.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har ikke krav på betaling af vederlag.

Der blev indgået en formidlingsaftale med indklagede for 3 måneder. I den forbindelse blev der indgået en mundtlig aftale med indklagede om, at den ene klagers far, mægler 2, i tilfælde af, at der skulle ske fornyelse af rapporter og ejerskifteforsikringstilbud, skulle sørge herfor.

Klagerne havde forsøgt at sælge ejendommen i 2017, men det lykkedes ikke. Ejendommen blev herefter udlejet frem til 15. juni 2020. Indklagede havde kontakt til lejer, når der skulle ske fremvisning af ejendommen. Efter lejer flyttede ud, fik indklagede nøglen til ejendommen, således at indklagede selv kunne lukke sig ind og fremvise denne.

Da der ikke skete så meget omkring 1. juli 2020, tog klagerne kontakt til indklagedes medarbejder for at høre, hvad han tænkte om salget. Indklagedes medarbejder oplyste, at han mente, at de nok skulle få solgt ejendommen.

Mægler 2 foreslog at klagerne kunne sætte ejendommen til salg pr. 1. august 2020 til 2,095 mio. kr., og at klagerne kun skulle betale omkring 20.000 kr. i vederlag. Klagerne kunne godt gå ned til 2,095 mio. kr., når vederlaget var så lavt. Klagerne forstod også, at det var i orden at have ejendommen til salg ved 2 ejendomsmæglere.

Ejendommen kom til salg på boligsiden.dk med en klar og tydelig tekst om, at dette var en særpris og kun i uge 32, og at ejendommen ville blive udlejet, hvis ejendommen ikke blev solgt. Klagerne tog herefter på ferie til udlandet med håbet om, at ejendommen blev solgt. Klager 1 tænkte på, om klager 1 skulle fortælle indklagede, at klagerne havde lavet en aftale med mægler 2, men klager havde været sygemeldt med stress og ønskede ikke konfrontationen med indklagede.

Under ferien kontaktede indklagedes medarbejder klager 1, idet medarbejderen

J.nr. 2020-0136 LI

havde set, at mægler 2 havde sat klagernes ejendom til salg i august til en lavere særpris. Medarbejderen mente ikke, at dette var rimeligt, og udtrykte ønske om, at indklagede også kunne nedsætte udbudsprisen. Klager 1 var lidt usikker, og presset fik klager 1 til at give medarbejderen et tilsagn om, at det kunne han godt gøre. Klager 1 vidste godt, at han havde accepteret at sætte prisen ned til 2,095 mio. kr., og at når indklagede skulle have et vederlag på ca. 75.000 kr. ville det reelle beløb, som klagerne ville sidde tilbage med, være omkring 2,020 mio. kr. Dette var en samtale på 1 minut. Indklagedes medarbejder pressede klager 1 og fik dermed klager 1 til at gøre noget uovervejet.

Klager 1 havde ikke mandat til at acceptere en prisnedsættelse på begge klagernes vegne. Indklagede har ikke sendt en skriftlig bekræftelse af indgåelse af aftalen. Når skriftlige aftaler skal indgås eller ændres, skal det mindst ske på samme måde, som aftalen er indgået. Formalia var således ikke på plads.

Klagerne afviste købstilbuddet på 2,095 mio. kr. Indklagede påstod herefter, at klager 1 havde godkendt prisen på mail. Det er ikke korrekt. Den mail, som indklagede refererer til fra den 20. juli 2020, handler om, at klager ikke godkendte prisen. Når klager 1 anførte, at det ikke blev aktuelt, mente klager 1 købstilbuddet og ikke rapporterne. Klager 1 skrev videre, at klager 1 selv ville rekvirere rapporterne og sende dem til indklagede, selvom klagerne havde afvist købstilbuddet. Da det var ferietid, tog det tid at få rekvireret rapporterne. Klagerne har derfor ikke misligholdt formidlingsaftalen ved ikke at ville rekvirere rapporterne. Det ville ikke være muligt og tidsmæssigt forsvarligt at gennemføre en handel gennem indklagede inden for formidlingsaftalens udløb

Indklagedes medarbejders mail af 20. juli 2020 indeholdt flere usande og vildledende påstande. Udbudsprisen var ikke godkendt af begge klagerne og var derfor ikke gældende.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede har krav på betaling af vederlag.

Fra den 17. maj 2020 til den 7. juli 2020 annoncerede indklagede ejendommen på nettet og i avisen. Indklagede fremviste ejendommen 6 gange, dog uden at ejendommen blev solgt.

Den 7. juli 2020 blev indklagedes medarbejder kontaktet af en kunde, som havde set ejendommen annonceret til en lavere pris på 2,095 mio. kr. hos en anden ejendomsrådgiver. Indklagedes medarbejder kontaktede med det samme klager 1

J.nr. 2020-0136 LI

telefonisk og forelagde ham situationen. Indklagedes medarbejder betragtede det som en misligholdelse af formidlingsaftalen, da det nu ville været noget nær umuligt at sælge ejendommen til indklagedes udbudspris på 2,195 mio. kr. Klager 1 gav medarbejderen ret heri og gav herefter sin accept til at nedsætte ejendommens udbudspris til 2,095 mio. kr. Dette fremgår også af klager 1's mail af 18. juli 2020.

En anden af indklagedes medarbejdere (medarbejder 2) havde den 12. juli 2020 første fremvisning efter nedsættelsen. Klagerne fik en mail og sms herom forud for fremvisningen. Klager 1 fik efterfølgende en tilbagemelding om, at disse købere ikke var interesserede i at købe.

Den 17. juli 2020 – 10 dage efter nedsættelsen - havde medarbejder 2 endnu en fremvisning af ejendommen. Disse købere tilbød at købe til den nye udbudspris på 2,095 mio. kr. Klagerne blev oplyst om dette købstilbud. Den 18. juli 2020 meddelte klagerne, at de ikke ønskede at acceptere købstilbuddet. Den 19. juli 2020 bad indklagede klagerne om, at der blev udarbejdet tilstandsrapport, hvilket klagerne afviste. Den 22. juli 2020 opsagde indklagede formidlingsaftalen på grund af klagernes misligholdelse.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 32, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom:

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

I formidlingsaftalen er det videre aftalt bl.a.:

”Såfremt sælger mod forventning modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel at besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i formidlingsperioden uden forudgående aftale herom, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag mv. jf. pkt. 6.2 til ejendomsmæglervirksomheden.

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag mv. jf. pkt. 6.2 til ejendomsmæglervirksomheden.”

Det fremgår af sagen, at klagerne den 3. juli 2020 uden at oplyse indklagede herom indgik en formidlingsaftale med mægler 2 om salg af ejendommen. På dette

J.nr. 2020-0136 LI

tidspunkt var formidlingsaftalen med indklagede stadig gældende. Det fremgik af formidlingsaftalen med mægler 2, at udbudsprisen var aftalt til 2,095 mio. kr., hvilket var 100.000 kr. under den pris, som ejendommen var udbudt til hos indklagede. Parterne har samstemmende oplyst, at mægler 2 kort tid efter annoncerede ejendommen til salg på boligsiden.dk til denne lavere udbudspris. Det fremgik af annoncen, at ejendommen i uge 32, som lå efter udløbet af indklagedes formidlingsaftale, kunne købes til en særpris på 2,095 mio. kr.

Indklagede har oplyst, at nogle interesserede købere henvendte sig til indklagede og oplyste, at de havde set ejendommen annonceret til den lavere pris. Indklagede henvendte sig herefter til klagerne for at få tilladelse til at udbyde ejendommen til den samme pris, som mægler 2 annoncerede ejendommen. Parterne har oplyst, at den ene af klagerne accepterede dette mundtligt, men efterfølgende fragik klagerne tilsagnet herom. Der blev ikke forinden indgået en skriftlig aftale om prisnedsættelsen.

Allerede fordi klagerne aftalte med en anden ejendomsmægler, at ejendommen kunne udbydes til en pris, der var 100.000 kr. lavere end den pris, som indklagede havde aftale om at udbyde ejendommen til, finder nævnet, at klagerne havde besværliggjort indklagedes salg af ejendommen i en sådan grad, at indklagede var berettiget til at anse formidlingsaftalen for misligholdt af sælger.

Nævnet finder, at indklagede herefter har krav på betaling af vederlag. I formidlingsaftalen er det aftalt, at der ved misligholdelse skal betales 60.597,50 kr.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34:

"Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder."

Nævnet finder, at der ikke er udvist pligtforsømmelse. Det forhold, at der ikke blev indgået en skriftlig aftale om prisnedsættelse og et salgsbudget, kan under de foreliggende omstændigheder, hvor den mundtlige aftale blev fragået, ikke føre til et andet resultat.

Indklagede har herefter krav på 60.597,50 kr.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

J.nr. 2020-0136 LI

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand