

J.nr. 2024-0125 LI

København, den 7. maj 2025

KENDELSE

Klager

mod

EDC Selandia Sorø ApS
Storgade 13
4180 Sorø

Nævnet har modtaget klagen den 9. oktober 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har krav på betaling som krævet i forbindelse med klagers opsigelse af formidlingsaftalen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Den 25. juni 2024 indgik klager formidlingsaftale med indklagede om salg af sin ejendom. Af formidlingsaftalen fremgik bl.a., at udbudsprisen var aftalt til 1,895 mio. kr., og at aftalen var gældende i 6 måneder. Det fremgik videre bl.a.:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr. 2.500,00	kr. 3.125,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr. 2.500,00	kr. 3.125,00
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr. 2.500,00	kr. 3.125,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr. 23.000,00	kr. 28.750,00
Tillægssalær ved flere købsaftaler pr. stk.	kr.	kr.
Førsagsbehandling	kr. 6.400,00	kr. 8.000,00

J.nr. 2024-0125 LI

Lovpligtig rådgivning	kr.	900,00	kr.	1.125,00
Løbende Sælgerorientering	kr.	1.500,00	kr.	1.875,00
Fremvisning af ejendommen/Åbent Hus incl. kørsel	kr.	6.800,00	kr.	8.500,00
Fremskaffelse og forhandling med køber	kr.	4.800,00	kr.	6.000,00
Besvarelse af henvendelser fra køberemner	kr.	2.500,00	kr.	3.125,00
Gennemgang af købsaftale	kr.	1.200,00	kr.	1.500,00
Eftersagsbehandling	kr.	5.900,00	kr.	7.375,00
Rabat	kr.	-13.300,00	kr.	-16.625,00
I alt salær	kr.	47.200,00	kr.	59.000,00
Markedsføring				
Fotografering og plantegning	kr.	3.400,00	kr.	4.250,00
Butiksudstilling	kr.	1.500,00	kr.	1.875,00
Udfærdigelse af eksklusiv	kr.	1.500,00	kr.	1.875,00
boligpræsentation www.boligsiden.dk,	kr.	7.900,00	kr.	9.875,00
www.[...].dk Basismarkedsføring: [...] Avis	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
[...] køberkartotek (Landsdækkende) [...]	kr.	2.500,00	kr.	3.125,00
Effekt Basis	kr.	2.040,00	kr.	2.550,00
Rabat	kr.	-11.840,00	kr.	-14.800,00
I alt markedsføring	kr.	12.000,00	kr.	15.000,00
Udlæg til tredjemand				
Overførsel af børskurser	kr.	49,00	kr.	61,25
Ejendomsdata rapport	kr.	110,00	kr.	137,50
Ejendomsdata via E-nettet	kr.	509,00	kr.	636,25
I alt udlæg til tredjemand	kr.	668,00	kr.	835,00
Vederlag i alt		59.868,00		74.835,00

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 Ved købsaftalens underskrift.

I alt kr. 74.835,00

Beløbet forfalder til betaling når der er indgået en endelig købsaftale, og købers evt. fortrydelsesret er udløbet.

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, hvis ejendommen sælges af andre end ejendomsmæglervirksomheden i aftaleperioden.

[...]

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales Udlæg jf. pkt. 6.1.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

[...]

J.nr. 2024-0125 LI

10. Individuelle vilkår

[...]

Solgt eller gratis - dog ikke udlæg til tredjemand:

Der er indgået aftale om solgt eller gratis for så vidt angår de anførte markedsføringsudgifter i udleverede salgsbudget, hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmægleren for udført arbejde eller aftalt annoncering. Der afregnes altid for udlæg anført under pkt. 6.1. Udlæg til tredjemand samt annoncering, som aftales efter indgåelse af formidlingsaftalen eller som bestilles på Mit [...] (www.1-1.dk), er ikke omfattet af solgt eller gratis og betales efter regning medmindre der er indgået særskilt aftale herom.

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse vedr. formidling af fast ejendom, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen. Disse udgifter er derfor heller ikke omfattet af solgt eller gratis.

Tilbud omkring solgt eller gratis er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betales der i henhold til afsnit 6.2. Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen.

Indklagede har fremlagt salgsbudget af 25. juni 2024.

Den 29. juni 2024 skrev klager og klagers ægtefælle til indklagede, at en potentiel køber, som klager og klagers ægtefælle selv havde haft kontakt til, ikke længere var aktuel, og at indklagede nu kunne sætte til salg-skilt op på ejendommen.

Indklagede har i forbindelse med klagesagen oplyst, at klagers ægtefælle nogle få dage senere telefonisk oplyste, at der måske alligevel kunne opnås enighed med den interesserede køber, og videre at klagers ægtefælle den 2. juli 2024 oplyste, at der nu var opnået enighed med køber.

Den samme dag aflyste indklagede på klagers vegne en aftale med en fotograf.

Indklagede har fremlagt salgsopstilling af 4. juli 2024. Salgsopstillingen fremstår delvist udfyldt og er bl.a. uden beskrivelse af ejendommen.

Den 9. juli 2024 skrev indklagedes medarbejder til klager og klagers ægtefælle bl.a.:

Hej [klagerne]

Vedhæftet fremsendes ejerskiftetilbud fra [forsikringsselskab] ifølge aftale med [indklagede].

For en god ordens skyld bedes I allerede nu fremsende en mail, hvor formidlingsaftalen opsiges.

På forhånd tak.

Samme dag svarede klagers ægtefælle:

J.nr. 2024-0125 LI

Mange tak.

Vil det ændre ved prisen på forsikringen, hvis handelsprisen er 1.600.000kr?

Formidlingsaftalen opsiges hermed.

Samme dag sendte indklagede faktura til klager og klagers ægtefælle. Det fremgik heraf bl.a.:

Opsigelse af formidlingsaftale:

Honorar ifølge aftale	kr. 16.000,00
Overførsel af børskurs	kr. 49,00
Ejendomsdatarapport	kr. 110,00
Ejendomsdata via E-nettet	kr. 509,00
Moms 25%	<u>kr. 4.167,00</u>
Vores tilgodehavende	<u>kr. 20.835,00</u>

Betalingsbetingelser: Beløbet modtages senest den 16. juli 2024

Den 16. juli 2024 skrev klagers ægtefælle til indklagede bl.a.:

Kan ikke huske, om du er på ferie, men prøver lige at skrive til dig.

Der er nemlig noget galt med faktureringen.

Vi har modtaget en faktura fra dig på over 20.000. Det er punkt et, du oplyste 20.000 den dag, jeg sad hos dig. Beløbet skulle ikke være mere.

Desuden har vi også modtaget faktura vedrørende rapporterne på ca 11000. Er det en fejl?

Indklagede svarede samme dag:

Betaling af rapporterne må vi ikke være ind over. Den faktura skal I betale direkte overfor rapportfirmaet.

Den dag, hvor du var forbi, aftale vi kr. 20.000 inkl. moms ved eventuel opsigelse af formidlingsaftalen + udlæg til tredjemand.

Så fakturaen, som [medarbejder] har mailet til jer, er som den skal være.

J.nr. 2024-0125 LI

Klagers ægtefælle svarede samme dag:

Nej, [indklagede] - den er helt gal.

Det må vi gå videre med. Det arbejde du har lagt kan slet ikke retfærdiggøre sådan en faktura. Og jeg kan være bange for, at du slet ikke hører, hvad jeg siger, for jeg ved 100% sikkert, at jeg den dag spurgte dig om du så foreslog 20.000 inklusiv rapporterne. Det sagde du ja til.

Jeg vender tilbage, når jeg har fået svar på, hvad [indklagedes] hovedkontor siger. Første gang jeg talte med dem, før jeg var inde hos dig, var de særdeles åbne overfor, at der skulle være retfærdighed.

Klager og klagers ægtefælle skrev en udateret klage til indklagedes kædes hovedkontor. Det fremgik heraf bl.a.:

Vi skriver hermed til [indklagedes] hovedkontor, da vi har et stort problem med den lokale [kæde]-mægler i [by], [...]. Vi kontaktede ham, da vi ønskede at sælge vores hus. Han besøgte os og fik huset vist frem. [Indklagede] talte meget, men allerede der fortalte vi ham, at vi måske allerede havde en køber på hånden. Vi fortalte ham også, hvem det var. Han sagde, at i så fald skulle det ikke være gennem ham, da han og køberen havde en tvist fra tidligere. Det bekræftede vi, da køber havde meddelt os, at han ikke ville købe, hvis det var gennem ham. Vi sagde også tydeligt til [indklagede], at vi ønskede at handle hurtigt, da vi allerede havde købt det næste hus. Herefter gik vi videre med salget, men underskrev også en formidlingsaftale med [indklagede]. Vi var igen meget tydelige omkring, at vi ønskede et hurtigt salg. Vores forhandlinger med vores egen køber bølgede så lidt frem og tilbage, som sådan noget nu gør. Men vi nåede til enighed. Nu til sagens problemer. Da vi orienterer [indklagede] om, at vi ikke ønsker yderligere assistance fra ham, siger han at det er helt ok og at han nok skal give en klækkelig rabat, da han erkender, at han ikke har gjort meget i sagen og fx har undladt at skrive tekst til annoncering. Foto blev aflyst osv. Nu har vi så modtaget en regning på over 20.000! En ting er, at der SLET IKKE er ydet arbejde for noget der på nogen måde kommer i nærheden af det beløb. Men værst er, at det er vores indtryk, at [indklagede] slet ikke kan høre, hvad vi siger. Han taler meget tit videre om noget andet når vi siger noget og han fortalte med stolthed, at han havde nævnt vores hus for en potentiel køber ifm en anden sag. Denne køber ville tidligst overtage huset om 5 (fem!) måneder!! Altså slet ikke interessant for os. [...]. Men det går slet ikke, at en ejendomsmægler ikke hører, hvad sælger siger. Dertil kommer, at der i denne sag er opkrævet på en uanstændig grisk måde, som slet ikke kan begrundes. Vi håber [kædesekretariatet] kan hjælpe. Mvh [klager] og [klagers ægtefælle]

J.nr. 2024-0125 LI

Den 23. august 2024 skrev kædens kommunikationschef til indklagede bl.a.:

Hej [indklagede].

Vi har – ad kringlede omveje – modtaget nedenstående klage.

Må jeg høre dine bemærkninger, inden jeg besvarer klagen?

Den 28. august 2024 svarede indklagede bl.a.:

Hej [...]

Her er som aftalt notat vedr. forløbet med kunden.

[...]

Dialog er primært gået via [klagers ægtefælle]. Dialogen har været i en god tone, lige indtil den 16. juli 2024.

PDF-fil med mail af den 16.07.2024 + faktura + oversigt med gule markeringer i salgsbudgettet samt formidlingsaftale med tilhørende salgsbudget er vedhæftet.

Bemærk, at beløbet er nedskrevet til kr. 20.000 inkl. moms, så har vi efter min mening ikke opkrævet for meget.

Jeg mener, at du skal henvise til DE's klagenævn. Modtager de en henvendelse, så må de vurdere, om beløbet er rimeligt.

Det fremgår af indklagedes notat bl.a.:

Notat vedr. forløb med kunden:

12.06.2024

Besigtigelse og dialog om prissætning af ejendommen. Ejer [klager] og ægtefælle [...] var til stede. Sælger har muligvis selv en køber til ejendommen. Nedenfor nævnt [køber].

I tiden op til den 24.06.2024 henvender [ægtefællen] sig pr. telefon og siger, at de ikke kan blive enige med [køber].

24.06.2024

Salgsoplæg (FA, budget m.v.) mailer til sælger.

25.06.2024

Sælger indgår formidlingsaftale ved personligt møde i vores butik i [...]. De deltager begge.

Bestilling af rapporter, fotografering m.v. igangsættes samme dag. Dette ifølge aftale med sælger, idet sælger ønsker ejendommen udbudt til salg hurtigst muligt.

Nogle dage senere henvender [ægtefællen] sig og oplyser, at de måske alligevel kan opnå enighed [køber].

Jeg tilbyder, at vi kan hjælpe med udarbejdelse af en købsaftale for et salær på kr. 35.000 inkl. moms, hertil kommer øvrige omkostninger. Alternativt kan de opsiges formidlingsaftalen – og betale honorar, jf. formidlingsaftalen. [Ægtefællen] oplyser, at det i givet fald vil være en opsigelse, idet [køber] selv vil forestå udarbejdelse af papirarbejdet, hvilket er en betingelse for købet. Jeg anbefaler sælger, at de i givet fald handler under huseftersynsordningen. Det er [ægtefællen] enig i.

J.nr. 2024-0125 LI

29.06.2024

[Ægtefællen] skriver pr. SMS, at [køber] er ude af billedet.

Nogle dage senere oplyser [ægtefællen] pr. telefon, at de måske alligevel kan nå til enighed med [køber].

02.07.2024

[Ægtefællen] kigger forbi i butikken uden forudgående besked/aftale. [Ægtefællen] oplyser, at de nu er nået til enighed med [køber].

[Ægtefællen] tilbyder reelt og lidt pakket ind, at jeg kan få 5.000 kr. i hånden for afregning af vores mellemværende. Jeg meddeler, at sådan handler vi ikke hos os og at de får tilsendt en faktura, når vi har modtaget en opsigelse.

Vi regner på tallene med det samme. Jeg tilbyder at vi afregner et beløb på kr. 20.000 inkl. moms for de igangsatte ydelser. Samtidig aftaler vi at aflyse den planlagte fotografering. Så skal de ikke betale noget i relation til markedsføringen.

[Ægtefællen] accepteret og siger, at det er meget fint – og at han synes, at jeg er en meget flink fyr.

08.07.2024

[Ægtefællen] spørger til et tilbud på en ejerskifteforsikring, idet [køber] åbenbart ikke kan indhente et tilbud.

09.07.2024

Vi sender det af os rekvirerede tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab] til [ægtefællen] og beder samtidig om, at formidlingsaftalen for god ordens skyld opsiges skriftligt.

Opsigelsen modtages samme dag.

Faktura sendes samme dag med betalingsfrist den 16.07.2024.

16.07.2024

[Ægtefællen] skriver pr. mail, at den er helt gal med faktureringen.

Jeg ringer til ham og vi har en dialog herom. Vi er tydeligvis ikke enige. Jeg skriver en kort mail til sælger. Herunder, at de har mulighed for at indbringe en klage overfor DE.

02.08.2024

Vi rykker for betaling.

23.08.2024

Jeg modtager mailen fra dig.

25.08.2024

Vi to vender kort sagen pr. telefon og aftaler, at jeg laver et notat vedr. "sagsforløbet" og sender til dig. Herefter vil du skrive til kunden.

28.08.2024

Notat udarbejdet og sendt til dig pr. mail med diverse bilag.

Den 9. september 2024 skrev indklagedes kædes hovedkontor til klager og klagers ægtefælle bl.a.:

J.nr. 2024-0125 LI

Tak for din henvendelse.

Jeg skal beklage den lange svartid.

Jeg har indhentet en redegørelse fra [indklagede] og været dokumenterne i handlen igennem.

Der er tilsyneladende en forskellig opfattelse af, hvad der er aftalt på møde d. 2. juli. Som jeg læser det, er der dog enighed om et beløb på 20.000 kr., idet du i mail til [indklagede] d. 16. juli skriver: *"Det er punkt et, du oplyste 20.000 den dag, jeg sad hos dig. Beløbet skulle ikke være mere."*

Uenigheden består således i, om betaling for tredjemands rapporter, er en del af dette beløb.

Betaling til tredjemand for udfærdigelse af tilstandsrapport, el-eftersyn, energimærke mv. er altid et spørgsmål mellem boligsælgeren og den byggesagkyndige. Ejendomsmægleren er således ved lov forbudt at være direkte involveret i bestilling af rapporterne såvel som betaling for dem.

Det må derfor lægges til grund, at dine omkostninger til byggesagkyndige hverken må eller kan være en del af betalingen til [kæden].

Det er i øvrigt min opfattelse, at en faktura på 20.000 kr. er rimelig henset til det i sagen udførte arbejde.

Vil du som forbruger klage over en ejendomsmægler, kan dette ske til Klagenævnet for Ejendomsformidling, Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C, tlf. 70 25 36 66. Du kan læse mere om hvordan du gør på <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/>

Du skal være opmærksom på, at du skal betale et klagegebyr på mellem 250 og 700 kr. afhængigt af kravets størrelse.

Du kan ligeledes klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>. Her beregnes et gebyr på 250 kr. for modtagelse af klage.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal tåle en reduktion af sit vederlag.

Indklagede har udført et minimum af arbejde i forbindelse med salg af klagers ejendom. Indklagedes vederlag på 20.000 kr. er derfor ikke rimeligt.

Klager gjorde fra første kontakt med indklagede klart, at klager eventuelt selv havde en køber til ejendommen. At forhandlingsforløbet med køber var ujævnt, har ikke haft nogen særlig indvirkning på indklagedes arbejde, hvilket indklagede da også selv har medgivet. Indklagede har bl.a. oplyst, at indklagede har holdt sin arbejdsindsats tilbage af samme grund.

Indklagede har besøgt ejendommen og fået denne fremvist. Klagerne mener, at det er kutyme, at dette udføres uden beregning. Indklagede har efterfølgende udarbejdet formidlingsaftale og bestilt rapporter. Herudover har indklagede ikke udført konstruktivt arbejde i forhold til at sælge ejendommen.

Den 2. juli 2024 opsagde klager formidlingsaftalen, idet klager selv havde fundet en

J.nr. 2024-0125 LI

køber til ejendommen. Indklagede tilkendegav tydeligt i den forbindelse, at indklagede ikke kunne repræsentere klager i forbindelse med denne køber, idet indklagede havde en tvist med køber.

I forbindelse med mødet tilkendegav indklagede, at klager og indklagede ville kunne afgøre mellemværendet fuldt og helt, hvorefter sagen ville beløbe sig til i alt 20.000 kr. Det fremgik således tydeligt på mødet, at klagers udgift var samlet 20.000 kr. inklusive de forskellige rapporter. Indklagede og indklagedes hovedkontor har efterfølgende forsøgt at påberåbe sig, at udgifter til rapporter altid betales direkte mellem sælger og dem, der laver rapporten. Dette er imidlertid irrelevant i forhold til denne sag, da samtalen med indklagede handlede om klagerens samlede udgiftsniveau, og ikke til hvem der skulle betales delbeløb.

Dette understøttes også af indklagedes notater på en blok, hvoraf både rapporter og vederlag fremgik. Indklagede indrammede med en cirkel alle beløb og skrev 20.000 kr.

Det blev på et forligsmøde drøftet, at klagers udgift til indklagedes vederlag ville være 8.000 kr. Indklagedes indsats i den aktuelle sag kan på ingen måde berettige til et beløb af den fakturerede størrelsesorden. En besigtigelse af huset, som andre mæglere gør gratis, og opstilling af formidlingsaftale i færdig skabelon kan på ingen måde betyde mere end 3 til 4 timers arbejde.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede har krav på betaling af sin faktura.

Indklagede har værdiansat ejendommen, beregnet salgsbudget, delvist udarbejdet en salgsoptilling og førsagsbehandlet sagen – herunder bl.a. bestilt rapporter og indhentet diverse dokumenter. Der har efter formidlingsaftalens underskrift også været dialog med en familie om en eventuel fremvisning af ejendommen. Indklagede har videre besvaret diverse spørgsmål fra kunden.

Klager er ikke blevet krævet betaling for markedsføringsomkostninger, idet den planlagte fotografering blev aflyst den 2. juli 2024.

Der har på intet tidspunkt været en dialog med klager om, at indklagede skulle betale for rapporterne, idet dette ville være i direkte strid med den gældende lovgivning.

Forligsmødet, som klager har henvist til, var et møde i indklagedes butik, hvor den

J.nr. 2024-0125 LI

ene af klagerne og indklagede var til stede. Der blev talt stille og roligt om tingene. Herefter bad indklagede klager om en skriftlig opsigelse, og indklagede har efterfølgende sendt en faktura på det aftalte beløb.

At klagers ægtefælle på mødet foreslog en kontant afregning i hånden på 5.000 kr., er fuldstændig uacceptabelt. Klager har opsagt den indgåede aftale og har modtaget en faktura på det aftalte beløb, hvilken faktura klager ikke ønsker at betale.

Indklagede vil sende en kreditnota til klager på henholdsvis 61,25 kr. og 137,50 kr. eller i alt 198,75 kr., som indklagede alligevel ikke er blevet krævet af indklagedes kædekontor.

Nævnet udtaler:

Af § 32, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger:

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

Af § 33 i samme lov følger:

”Ved opsigelse af en formidlingsaftale har ejendomsmægleren kun krav på vederlag, hvis det er aftalt, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.”

Af lovbemærkningerne til § 33, stk. 2, fremgår:

Stk. 2 viderefører princippet om, at hvis der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren alene krav på vederlag, hvis det er sælgeren, der opsiger aftalen, og hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Det findes rimeligt, at videreføre denne begrænsning, når der er tale om et resultatafhængigt vederlag, som er direkte afhængig af ejendomsmæglerens præstation og kun opnås, hvis der opnås et resultat, nemlig salg af boligen.

Ifølge den gældende lovs § 12, stk. 3, er det kun, når forbrugeren opsiger aftalen, at ejendomsmægleren har krav på et rimeligt vederlag, hvis formidlingsaftalen indeholder vilkår herom. Udgangspunktet er i dag, at der skal betales efter regning for det udførte arbejde, samt at prisen skal være rimelig i forhold hertil. Lyder regningen på et beløb, som er større end $\frac{1}{4}$ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med $\frac{1}{4}$, der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt.

J.nr. 2024-0125 LI

I praksis har Klagenævnet for Ejendomsformidling f.eks. fundet, at der foreligger særlige omstændigheder i den situation, hvor ejendomsmægleren rent faktisk har en underskrevet købsaftale fra køber til udbudsprisen, men sælgeren ikke vil underskrive købsaftalen, måske fordi sælgeren har fortrudt at sælge ejendommen. I disse situationer har Klagenævnet for Ejendomsformidling tilkendt ejendomsmægleren fuldt vederlag, kun undtaget et mindre beløb til eftersagsbehandlingen, som jo ikke skal finde sted. Det er med lovforslaget ikke intentionen at ændre på denne praksis, og ejendomsmæglerens ret til rimeligt vederlag i den foreslåede stk. 2, vil således i den ovenfor beskrevne situation udløse samme krav på vederlag som i dag, medmindre andet er aftalt.

Desuden foreslås det i stk. 2, at vederlaget i disse situationer ikke kan overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde. Det vil således være en konkret afvejning af, hvor langt i salgsprocessen ejendomsmægleren er nået, hvor man bl.a. kan lægge vægt på, hvor lang tid ejendommen har været til salg, hvor meget den har været annonceret og udgifterne hertil, hvor mange åbne huse og fremvisninger, der har været, etc. Ejendomsmægleren bør altid kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren bliver opkrævet.

I formidlingsaftalen er der indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. Af aftalen fremgår videre, at der ved opsigelse skal betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser. Det følger imidlertid af § 33, stk. 2, at det, indklagede har krav på ved opsigelse, er et rimeligt vederlag.

Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke ses godtgjort, at der mundtligt blev indgået aftale mellem klager og indklagede om, at klager ved opsigelsen skulle betale beløbet på 20.000 kr., og at dette beløb var inklusive rapporter for ejendommen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det følger af § 43 i lov om formidling af fast ejendom mv., at indklagede ikke må foretage afregning for disse rapporter.

Af formidlingsaftalen fremgår, at indklagede ved salg har krav på betaling af vederlag med 59.000 kr., vederlag for markedsføring med 15.000 kr. og udlæg til tredjemand med et beløb på 835 kr.

Efter opsigelsen af aftalen har indklagede ved faktura af 9. juli 2024 krævet betaling af et vederlag på 20.000 kr. og et beløb på 835 kr. for udlæg til tredjemand. Indklagede har efter sagens indgivelse oplyst til nævnet, at indklagede har krævet for meget vedrørende udlæg til tredjemand, og at indklagede vil sende en kreditnota til klager på henholdsvis 61,25 kr. og 137,50 kr. eller i alt 198,75 kr.

Formidlingsaftalen blev indgået den 25. juni 2024, og aftalen blev opsagt den 9. juli 2024. Aftalen løb dermed i 14 dage før opsigelsen.

Det fremgår af sagen, at indklagede i salgsperioden bl.a. har værdiansat ejendommen, rekvireret dokumenter og udarbejdet salgsbudget. Ejendommen har

J.nr. 2024-0125 LI

ikke været annonceret eller fremvist. Indklagede har oplyst, at der har været kontakt til en enkelt familie vedrørende ejendommen. Der er fremlagt en salgsoptilling uden beskrivelse af ejendommen.

Nævnet finder, at et rimeligt vederlag for det arbejde, som indklagede har udført inden klagers opsigelse, kan fastsættes til 20.000 kr.

Indklagede har herefter krav på betaling af vederlag med 20.000 kr. og udlæg til tredjemand med 636,25 kr.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand