



Ny faglig praksis

V/ Malene Ødegaard König
Ejendomsmægler, MDE
mk@de.dk



1

Program

Klagenævnet for ejendomsformidling

Vederlag

Ejerudgifter - ejendomsværdiskat

Habilitet / Selvindtræde

Mangler



2



Klagenævnet for ejendomsformidling

3



Klagenævnet for ejendomsformidling

- I 2023 modtog Klagenævnet 138 sager – det var 20 færre sager end i 2022.
- Af dem afsagde klagenævnet kendelse i 83 af sagerne
 - I 31 af sager fik klagerne medhold i klagen
 - I 23 af sagerne fik klagerne delvist medhold i klagen
 - I 26 af sagerne tabte klagerne sagen
 - I 4 af sagerne kunne nævnet ikke afgøre sagen

4



Kredsarrangement vers. 2024

Klagen

Hvad tænker I?

- Skal sagen afvises?
- Skal der gives kritik?
- Tilkendes godtgørelse/erstatning?
- Vederlagsreduktion/Vederlagsfortabelse

Klagenævnets kendelse

5



Vederlag

6



Vederlag – 1. klage

- Mægler fremsender udkast til formidlingsaftale med udbudspris kr. 5.250.000,00.
- Mægler skriver til sælger "Udbudsprisen hæves til kr. 5.275.000,00. Hvis jeg sælger ejendommen til kr. 5.275.000,00 eller højere skal jeg honoreres med 50% af forskellen mellem kr. 5.250.000 og salgsprisen hvis denne er højere end kr. 5.250.000,00".
- Formidlingsaftalen indgås til en udbudspris på kr. 5.275.000,00. I pkt. 10 fremgik følgende: "Handles ejendommen til en højere pris end kr. 5.250.000,00, honoreres ejendomsmægleren med yderligere 50% af differencen op til den solgte pris såfremt denne er højere".
- Sælger modtager overbud på ejendommen på kr. 5.525.000,00 – altså kr. 275.000,00 højere end kr. 5.250.000,00.
- Mægler tilbyder sælger rabat af bonusvederlaget og opkræver herefter alene kr. 75.000,00 i bonusvederlag.

7



Vederlag – 1. klage

- Mægler fremsender udkast til formidlingsaftale med udbudspris kr. 5.250.000,00.
- Mægler skriver til sælger "Udbudsprisen hæves til kr. 5.275.000,00. Hvis jeg sælger ejendommen til kr. 5.275.000,00 eller højere skal jeg honoreres med 50% af forskellen mellem kr. 5.250.000 og salgsprisen hvis denne er højere end kr. 5.250.000,00".
- Formidlingsaftalen indgås til en udbudspris på kr. 5.275.000,00. I pkt. 10 fremgik følgende: "Handles ejendommen til en højere pris end kr. 5.250.000,00, honoreres ejendomsmægleren med yderligere 50% af differencen op til den solgte pris såfremt denne er højere".
- Sælger modtager overbud på ejendommen på kr. 5.525.000,00 – altså kr. 275.000,00 højere end kr. 5.250.000,00.
- Mægler tilbyder sælger rabat af bonusvederlaget og opkræver herefter alene kr. 75.000,00 i bonusvederlag.

Drøft med sidemakker:

- 1) Afvise klagen – Mægler fik medhold og tilkendt fuldt bonusvederlag
- 2) Mægler fik delvist bonusvederlag
- 3) Klager fik medhold – mægler fik ikke tilkendt bonusvederlag

8



Vederlag – 1. klages kendelse

Nævnet finder, at en aftale om bonusvederlag skal være klar og tydelig for forbrugeren, og at vilkår herom skal fremgå af formidlingsaftalen. Nævnet finder videre, at der skal være anført et eksempel på bonusvederlagets beregning, og at bonusvederlaget skal maksimeres.

I nærværende formidlingsaftale, var der ikke indsat hverken eksempel på bonusvederlagets beregning eller en maksimering af bonusvederlaget.

Mægler havde derfor tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Konsekvens = reduktion af bonusvederlaget med 25%.

(Klagenævnets sagsnr. 2023-0092)



§ 29

En aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. ⁸⁷

Aftalen skal indeholde oplysning om *

- 1) den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, og
- 2) vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.

Stk. 2.

Er der indgået aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel. ⁸⁸



Vederlag – Disciplinærnævnskendelse

Klagenævnet indbragte pågældende mægler for disciplinærnævnet.

Der var indgået en formidlingsaftale, hvori det var aftalt at mægler skulle have 15% med tillæg af moms, af differencen mellem udbudsprisen og en evt. forhøjet salgspris.

Derudover var det aftalt i formidlingsaftalens afsnit 10, at berigtigelsen skal foretages af sælgers mægler og at udgiften hertil betales af sælger.

Vederlag hertil var indsat i salgsprovenuets afsnit 2.2 diverse.

Disciplinærnævnet fandt at mægler havde givet mangelfulde oplysninger omkring hvad sælger skulle betale.

Konsekvens = kr. 30.000 i bøde.

(Disciplinærnævnets sagsnr. 23/02004)

11



Vederlag – 2. klage

- Klagerne havde en ejendom til salg, som de ønskede at mægler skulle overtage fra anden mægler. Der blev afholdt et fysisk møde. Formidlingsaftalen blev ikke underskrevet på dette møde, men digitalt af klager efterfølgende.
- Mægleren fik aldrig underskrevet på formidlingsaftalen. Samtidig med formidlingsaftalen underskrev klagerne på en berigtigelsesaftale. Denne aftale underskrev mægler.
- Mægler1 solgte dog ejendommen. Klager meddelte derfor mægler2, at de ønskede at benytte sig af deres fortrydelsesret.
- Mægler mente bestemt ikke at der var en fortrydelsesret.
- Mægler sendte i stedet opkrævning på sit opsigelsesvederlag, herunder opsigelsesvederlag af berigtigelsesaftalen. I alt kr. 21.250,00.

12



Vederlag – 2. klage

- Klagerne havde en ejendom til salg, som de ønskede at mægler skulle overtage fra anden mægler. Der blev afholdt et fysisk møde. Formidlingsaftalen blev ikke underskrevet på dette møde, men digitalt af klager efterfølgende.
- Mægleren fik aldrig underskrevet på formidlingsaftalen. Samtidig med formidlingsaftalen underskrev klagerne på en berigtigelsesaftale. Denne aftale underskrev mægler.
- Mægler1 solgte dog ejendommen. Klager meddelte derfor mægler2, at de ønskede at benytte sig af deres fortrydelsesret.
- Mægler mente bestemt ikke at der var en fortrydelsesret.
- Mægler sendte i stedet opkrævning på sit opsigelsesvederlag, herunder opsigelsesvederlag af berigtigelsesaftalen. I alt kr. 21.250,00.

Drøft med sidemakker:

- 1) Afvise klagen – Mægler fik medhold og tilkendt fuldt opsigelsesvederlag
- 2) Mægler fik delvist opsigelsesvederlag
- 3) Klager fik medhold – mægler fik ikke tilkendt opsigelsesvederlag
- 4) Klager fik medhold – der var slet ikke indgået en aftale når ejendomsmægleren ikke havde underskrevet aftalen

13



Vederlag – 2. klages kendelse

- Klagenævnet fandt at der var indgået en bindende formidlingsaftale.
- Klagenævnet fandt, at der IKKE var tale om en formidlingsaftale, som var omfattet af reglerne i forbrugeraftaleloven omkring fortrydelsesret.
- Klagenævnet fandt at mægler havde krav på opsigelsesvederlag fsva. sælgers opsigelse af formidlingsaftalen.
- Klagenævnet kom frem til, at mægleren ikke kunne medtage opsigelsesvederlag fsva. sælgers opsigelse af berigtigelsesaftalen.

(Klagenævnets sagsnr. 2023-0108)

14



Vederlag – 3. klage

Mægler og klager indgik en aftale omkring salg af klagers ejendom.

Følgende var indsat i formidlingsaftalens afsnit 10:

10. Individuelle vilkår

[...]

Solgt eller Gratis:

Det er imellem sælger og ejendomsmæglervirksomheden aftalt, at såfremt ejendommen ikke sælges inden aftalens udløb, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglervirksomheden. Denne aftale omfatter dog ikke prof. fotograf (kr. 5.625,- inklusiv moms), onlinepakke ([...]) Effekt til kr. 3.995,- inklusiv moms), og udlæg, der faktureres såfremt [Indklagede] mod forventning ikke får ejendommen solgt inden aftalens udløb.

Det lykkes ikke mægler at sælge ejendommen og mægler opkrævede herefter kr. 3.995 i effektpakke.

15



Vederlag – 3. klage

Mægler og klager indgik en aftale omkring salg af klagers ejendom.

Følgende var indsat i formidlingsaftalens afsnit 10:

10. Individuelle vilkår

[...]

Solgt eller Gratis:

Det er imellem sælger og ejendomsmæglervirksomheden aftalt, at såfremt ejendommen ikke sælges inden aftalens udløb, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglervirksomheden. Denne aftale omfatter dog ikke prof. fotograf (kr. 5.625,- inklusiv moms), onlinepakke ([...]) Effekt til kr. 3.995,- inklusiv moms), og udlæg, der faktureres såfremt [Indklagede] mod forventning ikke får ejendommen solgt inden aftalens udløb.

Det lykkes ikke mægler at sælge ejendommen og mægler opkrævede herefter kr. 3.995 i effektpakke hos klager.

Drøft med sidemakker:

- 1) Afvise klagen – mægler fik medhold i, at der var indgået en aftale omkring betalingen
- 2) Klager fik medhold, og mægler skulle tilbagebetale beløbet til sælger
- 3) Mægler fik kritik

16



Vederlag – 3. klages kendelse

Klagenævnet fandt ikke at formidlingsaftalen indeholdt en aftale om at beløbet er en del af mæglerens vederlag. Det fremgår bl.a. ikke at beløbet skal betales ved salg.

Nævnet fandt at en aftale i formidlingsaftalens afsnit 10, om at beløbet skal betales ved udløb af formidlingsaftalen, ikke kan anses som en aftale omkring betaling.

Nævnet bemærker også at, at det er i strid med god ejendomsmægleretik, at anføre vederlag til ejendomsmægleren under pkt. 2.2 i salgsbudgettet – Diverse omkostninger. Beløbet skal retteligt anføres under punktet Betaling til ejendomsmægler i alt.

Klagenævnet kunne derfor ikke godkende betaling af beløbet til mægler, og mægler skulle derfor tilbagebetale beløbet til klager.

(Klagenævnets sagsnr. 2024-0022)



Ejerudgifter - Ejendomsværdiskat



Ejendomsværdiskat – 1. klage

Mægler havde en lejlighed uden bopælspligt til salg.

Salgsopstilling af 24. august:

- Af salgsopstillingens ejerudgifter fremgik det, at der årligt skulle betales kr. 81.668 i ejendomsværdiskat.
- Under andre forhold af væsentlig betydning, var der skrevet ind at ejendomsværdiskat betales kun hvis man tilmelder sin folkeregisteradresse på lejligheden.

Købsaftalen blev udarbejdet den 1. september.

- Handlen var betinget at købers advokat, der betingede sig, at sælger bekræftede at lejligheden måtte udlejes, herunder gennem Airbnb.
- Efter handlen, blev køber opkrævet kr. 81.668 i ejendomsværdiskat i 2023 og på forskudsopgørelsen for 2024, fremgår det at køber skal betale kr. 51.657.

19



Ejendomsværdiskat – 1. klage

- Mægler havde en lejlighed uden bopælspligt til salg.
- Af salgsopstillingens ejerudgifter fremgik det, at der årligt skulle betales kr. 81.668 i ejendomsværdiskat.
- Under andre forhold af væsentlig betydning, var der skrevet ind at ejendomsværdiskat betales kun hvis man tilmelder sin folkeregisteradresse på lejligheden.
- Handlen var betinget at købers advokat, der betingede sig, at sælger bekræftede at lejligheden måtte udlejes, herunder gennem Airbnb.
- Efter handlen, blev køber opkrævet kr. 81.668 i ejendomsværdiskat i 2023 og på forskudsopgørelsen for 2024, fremgår det at køber skal betale kr. 51.657.

Drøft med sidemakker:

- 1) Afvise klagen – mægler fik medhold
- 2) Mægler fik kritik – men ingen erstatning til køber, da der ikke var fejl i ejerudgifterne
- 3) Køber fik medhold – mægler skulle betale erstatning til køber

20



Ejendomsværdiskat - kendelse

- Klager havde i forbindelse med handlen fremlagt en udleveret salgsoptilling, som de har fået inden købsaftalen blev udarbejdet.
 - Klagenævnet fandt derfor at oplysningen ikke var indsat på baggrund af den konkrete handel, men havde fremgået generelt i salgsoptillingen.
- Nævnet fandt også at køber ikke på baggrund af mæglerens oplysning i salgsoptilling burde vide at fritagelse for betaling af ejendomsværdiskat forudsatte at ejendommen blev udlejet.
 - Nævnet fandt derfor at klager var i god tro omkring oplysningen.
- Nævnet fandt at oplysningen var en alvorlig overtrædelse af en ejendomsmæglerens pligter i henhold til loven og køber blev tilkendt godtgørelse på kr. 250.000,00

(Klagenævnets sagsnr. 2023-0138)

21



Ejendomsværdiskat – 2. klage

Mægler solgte en nyopført (2020/2021) ejendom. Ejendommen blev solgt i 2022.

Af ejendomsvurdering 2019 fremgik bl.a.:

Benyttelse:	Udbygget areal	Løjgheds antal:	0
Matrikel:	[...]	Grundareal:	725
Ejendomsværdi:	3.350.000	Grundværdi:	3.995.500

[...]

Af den udleverede ejendomsvurdering 2001 fremgik bl.a.:

Vurderingsoplysninger	
Dato for vurdering	01-01-2001
Ejendomsværdi	2.100.000,00
Grundværdi	1.052.300,00

Af den udleverede ejendomsvurdering 2002 fremgik bl.a.:

Vurderingsoplysninger	
Dato for vurdering	01-01-2002
Ejendomsværdi	2.450.000,00
Grundværdi	1.189.500,00

I den udleverede ejendomsskattebillet for 2022, der er udkrevet den 4. maj 2022, var der bl.a. oplyst følgende:

Ejendomsværdi	Grundværdi	Statuegrundværdi	Grundskatteværdi
8.760.800	3.995.500		2.873.000

[...]

Vurdering og ejendomsværdiskat
 Offentlig vurdering pr: 2019
 Offentlig ejendomsværdi: 3.350.000,00
 Heraf grundværdi: 3.995.500,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.205.000,00
 Grundskatteeftersværdi: 2.873.000,00

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået og angivet på baggrund af vurdering 2001 + 5%

[...]

Ejendomsført 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	20.286,00
Ejendomsskat 2022	45.968,00
Husforsikring	4.843,00
Rottebekæmpelsen	438,04
Renovation	4.720,00
Ejendomsført i alt 1. år:	76.255,04

22



Ejendomsværdiskat - kendelse

Klagenævnet kommer frem til, at da seneste offentlige vurdering baserer sig på en ubebygget grund og da ejendomsskattebilletten anfører en ejendomsværdi på kr. 8.760.800,00 og der er tale om en ejendom, som blev færdigopført i 2020/2021 skulle mægler have anmodet sælger om en oplysning om hvad de reelt betalte i ejendomsværdi.

Ifølge nævnet, var mægler berettiget til at medtage et anslået beløb, så længe det var anført at der er tale om et anslået beløb og årsagen til hvorfor beløbet var anslået.

Nævnet siger, at da der var taget forbehold i salgsoptillingen om, at ejendomsværdiskatten kunne ændre sig, måtte køberen forvente at ejendomsskatten kunne være højere, men differencen mellem den korrekte ejendomsværdiskat og den oplyste var betragteligt højere.

Nævnet tilkendte derfor køber et skønsmæssigt beløb på kr. 80.000,00.

(Klagenævnets sagsnr. 2023-0090)

23



Habilitet/Selvindtræde

24



Selvindtræde

Klager afgav bud på en ejendom. Til det svarede mægler, at sælger alene var interesseret i at sælge til udbudsprisen, da der var flere interesserede købere.

Senere erfarede klageren, at køber af ejendommen var en anden ejendomsmægler, som var ansat i butikken. Købsprisen var ca. kr. 100.000,00 under udbudsprisen.

Den ansvarlige mægler havde sendt mail til sælger, hvori han gjorde opmærksom på, at hans kollega var interesseret i ejendommen og fremkom med et bud.

I sammen mail fremlagde mægler oplysninger om status på alle interesserede i ejendommen.

Mægler oplyste at såfremt sælger ønskede at gå videre med kollegaen, skulle formidlingsaftalen opsiges og mægler ville frasige sig sit vederlag.

25



Selvindtræde

Klager afgav bud på en ejendom. Til det svarede mægler, at sælger alene var interesseret i at sælge til udbudsprisen, da der var flere interesserede købere.

Senere erfarede klageren, at køber af ejendommen var en anden ejendomsmægler, som var ansat i butikken. Købsprisen var kr. 100.000,00 under udbudsprisen.

Den ansvarlige mægler havde sendt mail til sælger, hvori han gjorde opmærksom på, at hans kollega var interesseret i ejendommen og fremkom med et bud.

I sammen mail fremlagde mægler oplysninger om status på alle interesserede i ejendommen.

Mægler oplyste at såfremt sælger ønskede at gå videre med kollegaen, skulle formidlingsaftalen opsiges og mægler ville frasige sig sit vederlag.

Drøft med sidemakker:

- 1) Sagen blev afvist, da klager ikke havde en retlig interesse i sagen
- 2) Sagen faldt ud til mæglers fordel
- 3) Mægler blev tildelt bøde

26

§ 23

⁶⁹ Hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning ⁷⁰ til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt

- 1) opsige formidlingsaftalen,
- 2) frasige sig ethvert vederlag og
- 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand. ⁷¹

I henhold til lovbemærkningerne til LOFE, foreligger der inhabilitet, så snart det står klart at en person i virksomheden kan være interesseret i at købe ejendommen. Man skal derfor udtræde af sagen så snart interessen opstår og ikke først når man endeligt har besluttet sig for at erhverve ejendommen.

27



Selvindtræde - kendelse

Disciplinærnævnet kommer frem til, at der måtte være opstået en interesse hos køber, altså ejendomsmægleren, inden formidlingsaftalen blev endeligt opsagt.

Da køber også selv var ejendomsmægler, ifaldt køber også disciplinært ansvar og blev tildelt en bøde på kr. 75.000,00.

Den ansvarlige ejendomsmægler, som havde den meste korrespondance med sælger blev ligeledes tildelt bøde på kr. 75.000,00.

(Disciplinærnævnskendelse sagsnr. 688-23/00796)

28



Habilitet

- Mægler havde en ejendom til salg. Udbudspris kr. 1.545.000,00.
- Der pågik herefter en forhandling med potentiel køber. Og mægler fremsendte herefter 2 forskellige udkast til købsaftaler til sælger.
- Begge købsaftaler var med mæglerens mor som køber af ejendommen.
- Dette får sælger til at føle sig utrygge ved handlen. Mægler opfordrer derfor sælger til at søge egen rådgivning.
- Mægler udarbejder igen 2 købsaftaler. Til en af købsaftalerne er der vedlagt bilag til købsaftalen benævnt "Aftale mellem (-) fortroligt".
- Købsaftalerne er betinget af sælgers advokats godkendelse af handlen.
- I salgsprovenuet var ejendomsmæglerens salær angivet til kr. 0 og sælger var i provenuet opfordret til at søge egen rådgivning, da køber var nærtstående familiemedlem til mægler.
- Sælger og køber skriver under på købsaftalen, hvor der er vedlagt fortroligt dokument.
- Sælgers advokat meddeler at de ikke vil medvirke til sådan en handel og handlen annulleres.

29



Habilitet

- Mægler havde handlet groft i strid med god skik, ved først at oplyse sælger om at køber var et nærtstående familiemedlem efter at der var blevet forhandlet pris, fremsendt købsaftaler til sælger og efter sælger selv var blevet opmærksom på det.
- Mægler havde handlet groft i strid med god ejendomsmægleriskik, ved at udarbejde en købsaftale med fiktiv høj pris, ved at deponeret beløb skulle tilbagebetales til køber og ved at have oplyst sælger, at sælger ikke måtte udlevere samtlige af handlens dokumenter til sin advokat.

Bøde kr. 300.000,00 til både mægler og ejendomsmæglervirksomheden.

Pågældende mægler har anket disciplinærnævnets kendelse til domstolene.

(Disciplinærnævnskendelse sagsnr. 675-22/13677)

30



Mangler

31



Mangler

Sagen omhandler, hvorvidt køber kan påberåbe sig en mangel, da ejendommens badeværelser ikke overholdte kravene til vådrum iht. Bygningsreglementet.

Købers påstande:

Sælger skal hæfte for manglen da:

- Jf. LFFE §2, stk.5 kan køber påberåbe sig en mangel, hvis et forhold strider mod en offentligretlig forskrift eller hvis sælger har handlet groft uagtsomt
- Sælger har ikke overholdt vilkår i byggetilladelsen

Sælger har handlet groft uagtsomt da:

- De to badeværelser er opført som selvbyg, og sælger har ladet håndværkere udføre arbejdet sort.
- Sælger har ikke opført ejendommen i overensstemmelse med deres egen byggeansøgning

Sælgers påstande:

Sælger skal frifindes for manglen da:

- HE ordningen er anvendt ved salget af ejendommen.
- I tilstandsrapporten var det ene badeværelse karakteriseret med karakteren rødt hus
- Det andet badeværelse var ikke nævnt, hvorfor sælger mente at ejerskifteforsikringen burde dække
- Sælger havde oplyst at der var tale om selvbyg. Sælger havde brugt autoriserede håndværkere til arbejdet, som dog var betalt sort
- Køber havde valgt at tegne en basis ejerskifteforsikring, selv om en udvidet ville dække ulovlige bygningsindretninger.

32



Mangler -Kendelse

- Landsretten kom frem til, at der i hvert fald forelå mangler ved det lille badeværelse.
- Landsretten lægger til grund for deres afgørelse, at baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2 stk. 5, 1pkt, må være at sælger ikke bør fritages for hæftelse for forhold, som strider mod en offentligretlig forskrift OG som køber ikke kan forsikre sig imod.
- Landsretten fandt at da køber havde mulighed for at tegne en udvidet ejerskifteforsikring, der ville dække ulovlige bygningsindretninger, med nærliggende risiko for skader til følge, er sælger ikke erstatningsansvarlig i forhold til LFFE § 2 stk. 5, 1pkt.
- Landsretten fandt endvidere ikke at sælger havde handlet groft uagtsomt, da arbejdet med etablering af badeværelserne var udført af faguddannede personer. Uanset om arbejdet var udført sort.

Sælger blev frifundet for manglerne.

33



Tak for i dag!

Husk I altid er velkomne til at
kontakte os

DEs hotline:
7025 3999

hotline@de.dk

Alle hverdage mellem 9-16

34