
Ny faglig praksis

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



Program

Klagenævnet for ejendomsformidling

Vederlag

Formidlingsaftaler

Fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven

Formulering af klausuler

Forsinket frigivelse af købesummen

Nyt eller nyere

Undersøgelsespligt

Kredsarrangement vers. 2023

Klagen

Hvad tænker I?

Hvilke begrundelser har I?

Klagenævnets kendelse

Klagenævnet for ejendomsformidling

Klagenævnet for ejendomsformidling

- I 2022 modtog Klagenævnet 158 sager – det var 56 færre sager end i 2021.
- Af dem afsagde klagenævnet kendelse i 128 af sagerne
- **I 33 af sager fik klagerne medhold i klagen**
- **I 39 af sagerne fik klagerne delvist medhold i klagen**
- **I 51 af sagerne tabte klagerne sagen**
- I 4 af sagerne kunne nævnet ikke afgøre sagen

Sanktionsmuligheder for Klagenævnet

- 1) Afvise klagen
- 2) Give kritik
- 3) Tilkende godtgørelse eller erstatning
- 4) Vederlagsreduktion
- 5) Vederlagsfortabelse

Vederlag

§ 32

Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. 89

Stk. 2.

Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1. 90

Vederlag – 1. klage

- Mægler udarbejdede betinget overdragelsesaftale på andelen med de senere købere. Køberne fik ikke solgt og den betingede aftale udløb derfor.
- Formidlingsaftalen udløb den 12. maj 2020.
- Den 29. august 2020 indgik sælger på ny overdragelsesaftale med køberne, stadig betinget af køber eget salg inden den 1. oktober 2022.
- Køberne og sælger indgik ligeledes lejekontrakt på andelsboligen.
- Den 15. oktober 2021 solgte køberne deres ejendom.
- Mægler fremsendte herefter faktura på deres salær, både til sælger og andelsforeningen.

Vederlag – 1. klage

- Mægler udarbejdede betinget overdragelsesaftale på andelen med de senere købere. Køberne fik ikke solgt og den betingede aftale udløb derfor.
- Formidlingsaftalen udløb den 12. Maj 2020.
- Den 29. August 2020 indgik sælger på ny overdragelsesaftale med køberne, stadig betinget af købers eget salg inden 01.10.2022.
- Køberne og sælger indgik ligeledes lejekontrakt på andelsboligen.
- Den 15. Oktober 2021 solgte køberne deres ejendommen.

Drøft med sidemakker:

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

Vederlag – 1. klages kendelse

3 af nævnets medlemmer fandt at det ikke ses godtgjort at handlen var indgået på baggrund af mæglerens indsats.

- Her er blevet lagt vægt på, at handlen var betinget, ikke endelig, tiden fra udløb af formidlingsaftalen til indgåelse af ny betinget aftale og at der blev indgået lejeaftale med køber. Derfor var det ikke godtgjort at sælger bevist ville holde mægler ude af handlen.

2 af nævnets medlemmer fandt at aftalen var indgået på baggrund af mæglerens indsats.

- Her lagde de vægt på, at mægler førte forhandlinger med køber, at vilkår som mægler forhandlede med køber var kopieret over i ny overdragelsesaftale, at køberne blev lejer af klagers andel frem til salg af deres egen bolig.

Vederlag – 2. klage

- Mægler1 fremviste ejendommen den 4. januar 2022 til de senere købere.
- Formidlingsaftalen var udløbet den 20. November 2021.
- Den 5. januar 2022, opsagde sælgerne formidlingsaftalen med mægler1.
- Sælger indgik herefter formidlingsaftale med mægler2. I formidlingsaftalen var anført at der var tale om selvsalg, hvor sælger selv har skaffet køber.
- Den 17. Januar 2022, solgte sælgerne ejendommen til køber.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0109)

Vederlag – 2. klage

- Mægler1 fremviste ejendommen den 4. januar 2022 til de senere købere.
- Formidlingsaftalen var udløbet den 20. November 2021.
- Den 5. januar 2022, opsagde sælgerne formidlingsaftalen med mægler1.
- Sælger indgik herefter formidlingsaftale med mægler2. I formidlingsaftalen var anført at der var tale om selvsalg, hvor sælger selv har skaffet køber.
- Den 17. Januar 2022, solgte sælgerne ejendommen til køber.

Drøft med sidemakker:

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

Vederlag – 2. klages kendelse

Klagenævnet kom frem til at aftalen var indgået på baggrund af mægler1's indsats og at mægler1 derfor havde krav på vederlag.

- Der blev lagt vægt på, at det var mægler1, som havde fået kontakten til den senere køber
- Det tidsmæssige forløb fra udløb af aftalen (den 5. januar 2022) og til indgåelse af købsaftale (den 17. januar 2022).
- At sælger havde betalt et meget lavt salær til mægler2.

(Klagenævnets sagsnr. 2021-109)

Formidlingsaftale

Formidlingsaftale

Sælger og ejendomsmægler indgik en resultatafhængig formidlingsaftale omkring salg, den 19. november 2021. I formidlingsaftalen var det aftalt at ved opsigelse skulle der betales for de udførte ydelser.

Det var aftalt, at formidlingsaftalen var gældende fra indgåelse, men at varigheden på formidlingsaftalens 6 måneder først skulle gælde fra ejendommen blev annonceret på boligsiden.

Efter 2½ måned opsagde sælger formidlingsaftalen.

Mægler fremsendte herefter faktura på de ydelser, som var blevet udført frem til opsigelsen.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0033)
(Disciplinærnævnet sag 680-22/15919)

Formidlingsaftale

Sælger og ejendomsmægler indgik en resultatafhængig formidlingsaftale omkring salg, den 19. november 2021. I formidlingsaftalen var det aftalt at ved opsigelse skulle der betales for de udførte ydelser.

Det var aftalt, at formidlingsaftalen var gældende fra indgåelse, men at varigheden på formidlingsaftalens 6 måneder først skulle gælde fra ejendommen blev annonceret på boligsiden.

Efter 2½ måned opsigde sælger formidlingsaftalen.

Mægler fremsendte herefter faktura på de ydelser, som var blevet udført frem til opsigelsen.

Drøft med sidemakker:

Hvilket resultat nåede henholdsvis klagenævnet og disciplinærnævnet frem til?

Formidlingsaftale - kendelse

I denne sag, fandt klagenævnet ikke at mægleren havde opkrævet et urimeligt vederlag.

Dog fandt nævnet at mægler havde indgået en formidlingsaftale, der var i strid med LOFE §31, ved at aftale at formidlingsaftalen skulle være gældende fra indgåelse, men at varigheden på 6 måneder først skulle gælde fra annoncering på boligsiden.

Mægler fik en vederlagsreduktion på ca. 25% af det opkrævede vederlag.

Disciplinærnævnet idømte ansvarlig mægler bøde på kr. 10.000 og virksomheden fik en bøde på kr. 20.000.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0033)
(Disciplinærnævnet sag 680-22/15919)

Formidlingsaftaler - misligholdelse

Misligholdelse

Mægler og sælger indgik formidlingsaftale. Ejendommen blev værdiansat til kr. 2.750 mio. og det blev aftalt at ejendommen skulle udbydes til samme pris.

Sælger ønskede herefter prisen sat op til kr. 3.250 mio. Dette ønskede mægler ikke.

Mægler fik herefter kontakt til en køber, som ønskede at købe til prisen, med forbehold for advokat og tilstandsrapport. Dette ønskede sælger ikke. Ifølge sælger opsagde han herefter formidlingsaftalen.

Ifølge mægler, var det ham der opsagde formidlingsaftalen, med begrundelse i sælgers misligholdelse. Mægler krævede herefter fuldt salær.

Misligholdelse

Mægler og sælger indgik formidlingsaftale. Ejendommen blev værdiansat til kr. 2.750 mio. og det blev aftalt at ejendommen skulle udbydes til samme pris.

Sælger ønskede herefter prisen sat op til kr. 3.250 mio. Dette ønskede mægler ikke.

Mægler fik herefter kontakt til en køber, som ønskede at købe til prisen, med forbehold for advokat og tilstandsrapport. Dette ønskede sælger ikke. Ifølge sælger opsigde han herefter formidlingsaftalen.

Ifølge mægler, var det ham der opsigde formidlingsaftalen, med begrundelse i sælgers misligholdelse.

Drøft med sidemakker:

- 1) Mægler fik medhold og tilkendt fuldt salær
- 2) Klager fik medhold og mægler fik ikke tilkendt salær
- 3) Formidlingsaftale måtte anses som opsagt og mægler fik opsigelsesvederlag

Misligholdelse - kendelse

Nævnet lagde vægt på den korrespondance, der havde været mellem sælger og mægler omkring prisjustering.

Klagenævnet gav ejendomsmægleren medhold i, at mægleren, på baggrund af korrespondancen, var berettiget til at anse formidlingsaftalen som misligholdt af sælger og dermed kunne kræve fuldt salær.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0055)

Fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven

Fortrydelsesret

Mægler vurderede sælgers lejlighed den 5. april 2022.

Sælger underskrev formidlingsaftalen digitalt den 14. april 2022.
Ejendomsmægleren underskrev aftalen fysisk samme dag.

Mægler igangsatte herefter salgsarbejdet.

Sælger var ikke tilfreds med salgsarbejdet og opsagde formidlingsaftalen den 12. maj 2022.

Sælger mente at der var tale om en fjernaftale, og at aftalen derfor var omfattet af reglerne omkring fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0077)

Fortrydelsesret

Mægler vurderede sælgers lejlighed den 5. april 2022.

Sælger underskrev formidlingsaftalen digitalt den 14. april 2022. Ejendomsmægleren underskrev aftalen fysisk samme dag.

Mægler igangsatte herefter salgsarbejdet.

Sælger var ikke tilfreds med salgsarbejdet og opsagde formidlingsaftalen den 12. maj 2022.

Sælger mente at der var tale om en fjernaftale og at aftalen derfor var omfattet af reglerne omkring fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven.

Drøft med sidemakker:

- 1) Mægler fik medhold og tilkendt opsigelsesvederlag
- 2) Klager fik medhold og mægler fik ikke tilkendt salær
- 3) Klager fik delvist medhold og mæglers opsigelsesvederlag blev nedsat

Fortrydelsesret – kendelse

Klagenævnet kom frem til, at indgåelse af formidlingsaftalen ikke var omfattet af reglerne omkring fjernsalg i henhold til forbrugeraftaleloven, idet mægler og sælger havde mødtes fysisk i sælgers lejlighed ved vurderingen.

Formidlingsaftalen måtte derfor anses som opsagt af sælger.

Klagenævnet kunne derfor godkende mæglers krav på opsigelsesvederlag.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0077)

Samme sag blev også indbragt for disciplinærnævnet

Mægler vurderede sælgers lejlighed den 5. april 2022.

Sælger underskrev formidlingsaftalen digitalt den 14. april 2022.
Ejendomsmægleren underskrev aftalen fysisk samme dag.

Mægler igangsatte herefter salgsarbejdet.

Sælger var ikke tilfreds med salgsarbejdet og opsagde formidlingsaftalen den 12. maj 2022.

Sælger mente at der var tale om en fjernaftale og at aftalen derfor var omfattet af reglerne omkring fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven.

Fortrydelsesret – kendelse - Disciplinærnævnet

Disciplinærnævnet kom frem til at der var tale om fjernsalg.

Disciplinærnævnet lagde vægt på, at sælger og mægler var i dialog via telefon og mail omkring vilkårene i formidlingsaftalen og at sælger underskrev formidlingsaftalen via mæglers portal.

Da sælger ikke havde fået oplysning omkring fortrydelsesret, anså disciplinærnævnet ikke, at fortrydelsesretten var udløbet da sælger opsagde formidlingsaftalen og at det derfor var i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag.

Mægler blev pålagt bøde på kr. 10.000,00.

Hvornår er der så fortrydelsesret?

Ifølge forbrugeraftaleloven har en forbruger fortrydelsesret på 14 dage fra aftalens indgåelse, når der er tale om en af følgende situationer:

1. **Aftale indgået uden for mæglers forretningssted**

✓ aftalen indgås uden for mæglervirksomhedens forretningssted

OG

✓ ved mægler og kundens samtidige tilstedeværelse.

2. **Aftale indgås ved fjernsalg**

✓ aftalen indgås ved brug af fjernkommunikation, der foregår uden at mægler og kunden mødes fysisk

OG

✓ sker som led i et system for fjernsalg.



Hvordan skal vi så
forholde os til
fortrydelsesretten nu?

Fortrydelsesret i henhold til forbrugeraftaleloven

Oplysning

- om fortrydelsesret ved fjernsalg m.v.

Sagsnr.:

[Ejendommen][Andelsboligen]:

Dato:

Fortrydelsesret m.v. i henhold til lov om forbrugeraftaler

Kunden

Kunden

Kunden

Navn:

Adresse:

Tlf. privat/arb./mobil:

E-mail:

I henhold til lov om forbrugeraftaler kan nærværende aftale fortrydes. Du/I har sammen med nærværende aftale modtaget forbrugeraftalelovens bilag "Standardvejledning om fortrydelsesret" og bilag "Standardfortrydelsesformular", hvor betingelser for udnyttelse af fortrydelsesretten m.v. nærmere er oplyst.

☐ Du/I har **udtrykkeligt anmodet** om, at ejendomsmæglervirksomheden skal påbegynde nærværende aftales ydelser *inden* fortrydelsesfristens udløb. Ved evt. tilbagetræden fra aftalen inden fortrydelsesfristens udløb, betaler du/I: [xx kr.]

Du/I accepterer, at fortrydelsesretten ophører, såfremt ydelserne er fuldt udført forinden fortrydelsesrettens udløb.

I henhold til Lov om forbrugeraftaler skal det oplyses, at Klagenævnet for Ejendomsformidling, Islands Brygge 43, 2300 København S, tlf. 70 25 36 66, www.ejendomsmaglernaevnet.dk, samt Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, Nævnens Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, www.dnfe.dk, behandler klager fra forbrugere over ejendomsmæglere. Klageskema og forudsætningerne for at indgive klage findes på nævnens hjemmeside.

Det er muligt at fravige hovedreglen om gratis fortrydelse.

- ✓ Forbrugeren skal ønske, at ejendomsmægleren igangsætter arbejdet inden udløb af fortrydelsesfristen.
- ✓ Forbrugeren oplyses om det beløb, som skal betales, såfremt aftalen opsiges.

Købsaftale – formulering af klausuler

Købsaftale – formulering af klausuler

Mægler solgte og udarbejde købsaftale på sælgers ejendom. Der var indsat dødsboklausul i købsaftalens afsnit 11.

Efter ønske fra køber var indsat følgende frase:

"Sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgifter til rensning af grunden."

Der var indhentet forureningsattest, hvoraf det fremgik at ejendommen ikke var kortlagt og at der derfor ikke var oplysninger omkring jordforurening på grunden.

I forbindelse med godkendelse fra købers advokat, ændrede advokat dødsboklausulen, med bl.a. tilføjelse "...Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening."

Efter overtagelse viste det sig, at grunden var forurennet.

Købsaftale – formulering af klausuler

Mægler solgte og udarbejde købsaftale på sælgers ejendom. Der var indsat dødsboklausul i købsaftalens afsnit 11.

Efter ønske fra køber var indsat følgende frase:

"Sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurennet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgifter til rensning af grunden."

Der var indhentet forureningsattest, hvoraf det fremgik at ejendommen ikke var kortlagt og at der derfor ikke var oplysninger omkring jordforurening på grunden.

I forbindelse med godkendelse fra købers advokat, ændrede advokat dødsboklausulen, med bl.a. tilføjelse
"...Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening."

Efter overtagelse viste det sig, at grunden var forurennet.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0155)

Drøft med sidemakker:

- 1) Klagen blev afvist
- 2) Klager fik medhold og mægler blev pålagt at betale erstatning til sælger
- 3) Klager fik medhold og mægler fik en vederlagsreduktion
- 4) Klager fik medhold og mægler fortabte retten til vederlag

Købsaftale – formulering af klausuler Kendelse

Klagenævnet fandt at klausulen indeholdte et usædvanligt og særligt byrdefuldt vilkår for sælger.

Endvidere fandt klagenævnet at klausulen var mangelfuldt formuleret, blandt andet fordi der ikke var en øvre grænse for, hvad sælger maksimalt kunne komme til at betale.

Klagenævnet fandt at man har pligt til, nøje, at oplyse hvad accept at sådan et vilkår vil have af betydning og risikoen herved.

Nævnet kunne ikke pålægge mægler at betale erstatning, da der var modstridende forklaringer om sælger var oplyst herom mundtligt.

Men mægler måtte tåle en vederlagsreduktion på 50% ved den udforme den yderst mangelfulde klausul.

Købsaftale – formulering af klausuler

Mægler udarbejde købsaftale, med overtagelsesdag den 01.10.2021.

Efter købers ønske, var der i købsaftalen indsat klausul omkring dispositionsret, hvori det blev aftalt at køber fik dispositionsret over ejendommen så snart køber havde opfyldt købsaftalens betingelser vedr. nøgleoverdragelse.

Køber underskrev købsaftale den 24. august 2021. Den 25. august underskrev dødsboets advokat købsaftalen, med forbehold for, at overtagelsesdagen blev rykket til den 15.10.2021.

Den 8. september 2021, kontaktede mægler arvingerne, da køber nu havde opfyldt betingelserne for at modtage nøgler.

Først her blev arvingerne opmærksomme på klausulen i købsaftalens afsnit 11 omkring tidligere disposition.

(Disciplinærnævnskendelse 636-22/02107)

Købsaftale – formulering af klausuler – Kendelse

Disciplinærnævnet fandt, at ejendomsmægleren havde tidsidesat god ejendomsmægleretik ved at indføre et vilkår i købsaftalen efter ønske fra køber, som var i strid med sælgers ønske, uden at orientere sælger særskilt om vilkåret.

Den ansvarlige mægler blev herefter pålagt en bøde på kr. 20.000,00.

Forsinket frigivelse af købesummen

Forsinket frigivelse af købesummen

I denne sag var mægler køberrådgiver i handlen. Handlens berigtigelse skulle foretages af sælgers ejendomsmægler.

I købsaftalen var indsat frase, der forpligtede køber til at gøre sælgers ejendomsmægler opmærksom på, såfremt køber havde været udrejst af Danmark indenfor de seneste 5 år.

Da sælgers mægler sender skødet frem til godkendelse hos købers rådgiver, beder de samtidig købers rådgiver oplyse hvis køber har været udrejst. Skødet godkendes uden bemærkninger.

Herefter bliver skødet tinglyst, men med frist for afgivelse af erklæring, da køber har været udrejst.

Købers rådgiver udarbejdede og tinglyste først påtegning 17. dage efter overtagelsesdagen.

Forsinket frigivelse af købesummen

I denne sag var mægler køberrådgiver i handlen. Handlens berigtigelse skulle foretages af sælgers ejendomsmægler.

I købsaftalen var indsat frase, der forpligtede køber til at gøre sælgers ejendomsmægler opmærksom på, såfremt køber havde været udrejst af Danmark indenfor de seneste 5 år.

Da sælgers mægler sender skødet frem til godkendelse hos købers rådgiver, beder de samtidig købers rådgiver oplyse hvis køber har været udrejst.

Skødet godkendes uden bemærkninger.

Herefter bliver skødet tinglyst, men med frist for afgivelse af erklæring, da køber har været udrejst.

Købers rådgiver udarbejdede og tinglyste først påtegning 17. dage efter overtagelsesdagen.

Drøft med sidemakker:

- 1) Klagen blev afvist, da mægler ikke havde handlet ansvarspådragende
- 2) Klagen blev afvist, da mægler og sælger ikke havde et kontraktforhold
- 3) Klager fik medhold og mægler skulle betale erstatning til sælger

Forsinket frigivelse af købesummen - Kendelse

Klagenævnet kom frem til, at køberrådgiveren havde handlet ansvarspådragende overfor sælger, ved ikke at give oplysning omkring købers bopæl i udlandet til sælgers ejendomsmægler.

Klagenævnet fandt, at sælgers ejendomsmægler ikke var pligtig til at videresende til hovedmail, når der i autosvar stod at der blev læst mail én gang i døgnet.

Købers rådgiver blev derfor pålagt at betale forsinkelsesrenter til sælger, fra overtagelsesdagen og til påtegning af skødet var tinglyst.

Undersøgelsespligt - arealer

Undersøgelsespligt - arealer

Mægler solgte en villa i 1½ plan tilbage i 2012. Villaen blev solgt med boligareal på 175 kvm, heraf 56 kvm. Beboelse i kælderen. Dette fremgik både af salgsoptillingens beskrivelse og arealer.

Af den vedlagte BBR meddelelse fremgik det, at der var 56 kvm. Lovlig beboelse i kælderen.

Af vedlagte fotos fremgik det, at kældereens gulv var beliggende under terræn.

I købsaftalen var indsat følgende ansvarsfraskrivelse: *"Køber er bekendt med at BBR-ejermeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er målt op i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen".*

Da køber skal sælge villaen igen i 2022, opdager ny mægler, at kælderen ikke er og ikke kan godkendes til beboelse.

Undersøgelsespligt - arealer

Mægler solgte en villa i 1½ plan tilbage i 2012. Villaen blev solgt med boligareal på 175 kvm, heraf 56 kvm. Beboelse i kælderen. Dette fremgik både af salgsoptillingens beskrivelse og arealer.

Da køber skal sælge villaen igen i 2022, opdager ny mægler, at kælderen ikke er og ikke kan godkendes til beboelse.

Af den vedlagte BBR meddelelse fremgik det, at der var 56 kvm. Lovlig beboelse i kælderen.

Af vedlagte fotos fremgik det, at kælderen gulv var beliggende under terræn.

I købsaftalen var indsat følgende ansvarsfraskrivelse: *"Køber er bekendt med at BBR-ejermeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er målt op i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen".*

Drøft med sidemakker:

- 1) Klagen blev afvist – sagen var forældet
- 2) Klagen blev afvist, da mægler ikke havde handlet ansvarspådragende
- 3) Klager fik medhold og mægler skulle betale erstatning.
- 4) Klager fik medhold, men spørgsmål om erstatning kræver syn og skøn

Undersøgelsespligt – arealer - kendelse

Indklagede mægler, havde argumenteret for at sagen var forældet.

Klagenævnet kom frem til, at køberne ikke havde grund til at undersøge, hvorvidt kælderen var lovligt godkendt til beboelse førend de satte ejendommen til salg igen.

➤ Sagen var derfor ikke forældet.

Da kælders gulv ligger under det omgivende terræn, kom nævnet frem til, at mægler burde have undersøgt nærmere, hvorvidt kælderen reelt var eller kunne godkendes til beboelse.

➤ Mægler havde derfor handlet ansvarspådragende overfor køber.

(Klagenævnets sagsnr. 2022-0054)

Undersøgelsespligt

Mægler solgte en ejendom, hvor det i salgsopstillingen var anført, at ejendommen kunne udvides med enten en 1. sal eller tilbygning ud mod haven.

Mægler havde anført oplysningen ud fra oplysninger i kommuneplanen omkring bebyggelsesprocenten.

Køberne forsøgte efter overtagelse, at få godkendt byggeprojekt, men kommunen gav afslag af flere omgange.

Afslaget er givet, fordi ejendommens kælder var beliggende så højt, at den tæller med i bebyggelsesprocenten.

Undersøgelsespligt - kendelse

Klagenævnet kommer frem til, at når en ejendomsmægler vælger at fremhæve en oplysning i salgsopstillingen, hæfter mægler for oplysningens rigtighed.

Også selv om det her umiddelbart kunne se ud som om, at der kunne opføres en tilbygning.

Mægler havde derfor handlet ansvarspådragende og måtte erstatte købers udgift til arkitekt og landinspektør, kr. 66.500.

Nævnet kunne ikke tage stilling til, hvorvidt køber havde betalt for meget for ejendommen.