

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Ejendomsmægler får kæmperegning for at sjusse sig frem til kundens salgsprovenu

**Østre Landsret** har i denne uge slået fast, at en ejendomsmægler skal være overordentlig grundig, når der beregnes, hvor meget sælger får i hånden, når boligen er solgt. I den konkrete sag skal mægler godtgøre sælger 93.000 kr. plus renter- og sagsomkostninger



Af **Niels Nørgaard Rasmussen**, advokat (L) Elvang & Partnere nr@elvang.dk

Salg af fast ejendom sker i almindelighed via ejendomsmægler. Hus- eller lejlighedsejeren henvender sig til ejendomsmægleren med anmodning om at vurdere handelspris, således ejendommen herefter kan sættes til salg til den med ejendomsmægleren aftalte pris. Ejendomsmægleren er i den anledning underlagt en række pligter over for sælgeren, hvilket følger af lov om formidling af fast ejendom mv. Ifølge loven skal ejendomsmægleren blandt andet udarbejde en salgsprovenuberegning til sælgeren.

### Senest ved underskrift af købaftale

Beregning af salgsprovenu skal udleveres til sælger senest samtidig med sælgers underskrift af købsaftalen, således sælger har viden om, hvor mange penge salget vil give sælger i hånden.

Ejendomsmægleren skal i provenuberegningen medregne udgifter til indfrielse af realkreditlån.

Ifølge loven er det tilladt for ejendomsmægleren at angive anslåede beløb til indfrielse af re-

alkreditlån – forudsat at de korrekte oplysninger ikke kan fremskaffes på grund af forhold, der ikke kan bebrejdes ejendomsmægleren.

I loven er det bestemt, at hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert provenuberegning ved salg, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

I en helt ny afgørelse af 17. oktober 2017 fra Østre Landsret havde en ejendomsmægler udarbejdet en salgsprovenuberegning på en ejerlejlighed, hvor indfrielsesbeløbet til realkreditlånet var oplyst anslået. Lejlighedens salgspris var sat til ca. 2.000.000 kr.

Sælger havde i en mail spurgt ejendomsmægleren, om det korrekte indfrielsesbeløb til realkreditlån var fratrukket i salgsprovenuet, hvilket ejendomsmægleren besvarede med, at det var det beløb, han havde fået oplyst, da han kiggede sælgers papirer igennem under mødet hos sælger, men at en præcis opgørelse krævede en kontrolkode fra realkreditinstituttet.

Sælger svarede hertil, at det i så fald måtte være ret præcist, fordi det var den seneste opgørelse, sælger havde fået. Umiddelbart herefter underskrev sælger købsaftalen, hvormed handlen blev endelig.

Efterfølgende fremskaffede sælger efter anmodning fra ejendomsmægleren seneste årsopgørelse fra realkreditinstituttet. Nogle måneder herefter udarbejdede ejendomsmægleren en ny provenuberegning, men denne gang på basis af det præcise indfrielsesbeløb til realkreditinstituttet.

### 93.000 kr. mindre end først beregning

Den nye provenuberegning viste, at sælger ville få 93.000 kr. mindre i hånden end oplyst i den første provenuberegning, hvilket kom voldsomt bag på sælger. Sælger oplyste i mailkorrespondancen med ejendomsmægleren, at det var forventet, at der kunne være en mindre afvigelse, men ikke en afvigelse i denne størrelsesorden.

Sælger anlagde i september 2015 klagesag ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, som i marts 2016 afsagde kendelse, hvor ejendomsmægleren blev pålagt at betale 93.000 kr. med tillæg af renter til sælger.

Ejendomsmægleren afviste at følge kendelsen, og anlagde i stedet for sag ved byretten med påstand om at Klagenævnets kendelse var forkert.

Ejendomsmægleren gjorde blandt andet gældende, at provenuberegningen ikke var forkert, eftersom det i provenuberegningen var oplyst, at indfrielsesbeløbet til realkreditlån var anslået.

Beregningen var på basis af det anslåede beløb korrekt, hvorfor der ikke skulle pålægges mægleren at betale godtgørelse for en forkert provenuberegning. Ejendomsmægleren gjorde endvidere gældende, at sælger ikke havde været i god tro.

### Fastholdt afgørelse fra klagenævn

Byretten afsagde den 22. november 2016 dom, hvormed byretten fastholdt Klagenævnets afgørelse, bortset fra at ejendomsmægleren skulle

betale renter for en længere periode, end den af Klagenævnet fastlagte.

Ejendomsmægleren fandt byrettens afgørelse forkert, hvorfor byretsdommen blev anket til Østre Landsret.

Landsretten stadfæstede ved dom af 17. oktober 2017 byrettens afgørelse, under henvisning til, at det påhvilede ejendomsmægleren som led i formidling af sælgers ejendom at beregne salgsprovenuet.

Endvidere lagde landsretten vægt på, at ejendomsmægleren i den forbindelse, efter at have indhentet fuldmagt fra sælger, kunne have fremskaffet de korrekte oplysninger om indfrielse af realkreditlån.

Landsretten kom på den baggrund frem til, at det ikke var tilladt for mægleren at anslå indfrielsesbeløbet ved beregning af salgsprovenuet, og at der derfor var tale om en forkert provenuberegning i lovens forstand.

### Sælger var i god tro

Landsretten lagde til grund, at sælger og sælgers hustru, der havde bistået med salget, havde været i god tro, blandt andet under henvisning til, at de ikke havde særlig viden om ejendomssalg.

Ejendomsmægleren blev herefter pålagt at betale godtgørelse med tillæg af renter og sagsomkostninger for by- og landsret til sælger med i alt ca. 165.000 kr.

De tre afgørelser fra henholdsvis klagenævn, by- og landsret kom frem til samme resultat, og det ligger på baggrund af afgørelserne klart, at det ikke er tilladt en ejendomsformidler, der er omfattet af den pågældende lov, at angive anslåede indfrielsesbeløb, hvis det på nogen måde er muligt for ejendomsformidleren på egen hånd at indhente de præcise oplysninger, herunder efter forudgående indhentet fuldmagt fra sælgeren.