

Boligret

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

Ejendomsmægler må kigge langt efter sit honorar

En hussælger slipper for at betale honorar til ejendomsmægler. Det er på trods af, at køberne fik boligen fremvist af mægleren, men først købte huset fire måneder efter at formidlingsaftalen med mægleren var udløbet



Af Lars Bastholm, advokat (H),
Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Når der indgås en formidlingsaftale mellem en sælger af et hus eller lejlighed og en ejendomsmægler, vil en sådan formidlingsaftale altid være tidsbegrænset til at løbe i 6 måneder. Herefter kan den forlænges i op til 3 måneder ad gangen. Udgangspunktet er, at ejendomsmægleren kun har krav på honorar, såfremt det rent faktisk lykkes ham at formidle et salg i aftaleperioden.

Imidlertid findes der i lov om formidling af fast ejendom m.v. en bestemmelse om, at ejendomsmægleren alligevel har ret til honorar, "Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken". Rækkevidden af bestemmelsen giver anledning til tvivl og tvister. Ejendomsmæglernævnet har i november 2017 truffet afgørelse i en sådan sag.

Spørgsmålet i sagen var, om ejendomsmægleren havde krav på honorar, når sælgerne efter udløbet af formidlingsaftalen solgte deres ejendom til købere, som ejendomsmægleren havde været i kontakt med inden formidlingsaftalens udløb. Ejendomsmægleren havde fremvist ejendommen

for de senere købere. Men køberne havde ikke afgivet købstilbud på ejendommen, idet de først skulle have solgt deres eksisterende bolig.

Da formidlingsaftalen udløb, skrev sælgerne i december 2016 til ejendomsmægleren, at de ønskede ejendommen taget af markedet, idet de gerne ville "starte på en frisk til foråret."

Mægler fremsatte krav om honorar

I marts 2017 solgte sælgerne ejendommen til de nævnte købere uden ejendomsmæglerens medvirken. Da ejendomsmægleren opdagede dette fremsattes der krav på honorar for handlen. Sælgerne oplyste, at de primo marts 2017 tog kontakt til to andre mæglerfirmaer med henblik på at finde en ny mægler. Disse besigtigede huset og udarbejdede begge et oplæg til salgsbudget og formidlingsaftale.

Køberne ringede på døren

Medio marts 2017 ringede de kommende købere på døren og fortalte, at de nu var i stand til at købe, idet de havde solgt deres eget hus. Sælgerne havde ikke tidligere været bekendt med købers identitet. Sælgerne antog herefter advokat til at bistå sig i forbindelse med salget, herunder at udarbejde salgsdokumenterne.

Sælgerne mente således ikke, at salget var kom-

met i stand på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. De begrundede det med, at ejendomsmægleren hverken havde modtaget købstilbud eller forhandlet med køberne.

Ejendomsmæglernævnet udtalte, at der ved salget ikke havde medvirket anden ejendomsmægler. Det forhold, at klagerne fik bistand af en advokat til at gennemføre handlen, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv, at ejendomsmægleren havde fortabt retten til at oppebære vederlag.

Ejendomsmæglernævnet udtalte endvidere, at der ikke var grundlag for at fastslå, at sælgerne og køberne skulle have udskudt handlen for at holde ejendomsmægleren ude.

Tre af nævnsmedlemmerne; Nævnets formand, Forbrugerrådet Tænks repræsentant og Grundejernes Landsorganisations repræsentant, udtalte herefter, at de fandt det afgørende, at formidlingsaftalen ikke var opsagt, men var udløbet efter sit indhold i oktober 2016, at ejendomsmæglerens salgsbestræbelser var afsluttet i hvert fald i december 2016, hvor sælgerne bad ejendomsmægleren tage ejendommen af markedet, at ejendommen blev solgt i marts 2017, og at ejendomsmægleren ikke havde udarbejdet købsaftale. Disse tre medlemmer fandt herefter ikke, at aftalen var indgået på baggrund af ejendomsmæglerens indsats, hvorfor ejendomsmægleren ikke havde krav på honorar.

Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentanter i nævnet (to nævnsmedlemmer) var uenige og udtalte følgende:

Lavet mulige stemmeflertal

"I formidlingsperioden fik ejendomsmægleren kontakt til de senere købere. Formidlingsaftalen udløb i december 2016 uden salg, og i marts 2017 blev ejendommen solgt til køberne uden en anden ejendomsmægler medvirken. Bestemmelsen

i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2, er dermed opfyldt, og vi stemmer derfor for, at ejendomsmægleren har krav på honorar for handlen".

Med det lavest mulige stemmeflertal undgik sælgerne således at betale honorar til ejendomsmægleren.

Det er i øvrigt interessant, at medlemmerne af nævnet var enige om, at det forhold at sælgerne havde søgt bistand hos en advokat ikke i sig selv er nok for at undgå at skulle betale honorar. En advokat kan imidlertid ifølge lov om formidling

»Det er i øvrigt interessant, at medlemmerne af nævnet var enige om, at det forhold at sælgerne havde søgt bistand hos en advokat ikke i sig selv er nok for at undgå at skulle betale honorar«

af fast ejendom m.v. blive registreret i det offentlige register som godkendt ejendomsmægler. Såfremt advokaten havde været det, ville sælgerne antageligvis allerede af den grund have undgået at skulle betale honorar til ejendomsmægleren, jf. lovbestemmelsens ordlyd "og uden en anden ejendomsmægler medvirken".