

# Boligret

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

## Rap over fingrene til ejendomsmægler der uretmæssigt frigav købesum til sælger

**En boligkøber har** vundet en klagesag, hvor ejendomsmægleren frigav købesummen til sælger, selvom det var aftalt at holde et beløb tilbage på grund af manglende udbedring af en fejl på ejendommen



**Af Lars Bastholm,**  
advokat (H) Elvang & Partnere  
[lba@elvang.dk](mailto:lba@elvang.dk)

I forbindelse med køb af bolig er det normalt, at køber og sælger har hver deres rådgiver. Såfremt sælger ønsker hjælp til at finde en køber, antager sælger oftest en ejendomsmægler. En køber antager oftest en advokat til at bistå og rådgive sig.

Når købsaftalen er endelig, har det hidtil været praksis, at det overlades til købers advokat at sørge for berigtigelsen af handlen, det vil sige tinglysning af skødet, refusionsopgørelse, frigivelse af købesummen til sælger, mv. Der findes i købsaftalen og i praksis relativt faste regler for, hvornår berigtigende advokat skal frigive købesummen til sælger. Dette skal normalt ske, når handlen er endelig, overtagelsesdagen passeret, skødet er tinglyst endeligt med køber som adkomsthaver og når sælgers pantegæld er aflyst fra tingbogen.

Berigtigende advokat er som udgangspunkt ikke berettiget til at tilbageholde nogen del af købesummen, selvom hans egen klient (køber) hævder, at der er mangler ved ejendommen og køber

således måske har et krav mod sælger. Tilbagehold kan/skal dog foretages, såfremt der er indgået en aftale herom mellem køber og sælger.

### Yderligere honorar til mægler

I de seneste år, er der sket det, at ejendomsmæglerne i forbindelse med indgåelse af aftale med sælger om formidling af salg af bolig, har givet sælger mulighed for at betale ejendomsmægler et særskilt og yderligere honorar. Honoraret dækker at ejendomsmægler påtager sig at berigtige handlen, i stedet for købers advokat.

Det er umiddelbart vanskeligt at se, hvilken værdi en sådan aftale har for en sælger. Dette i og med, at en berigtigende ejendomsmægler skal følge præcist de samme regler som en berigtigende advokat, eksempelvis når der skal tages stilling til, om betingelserne for købesummens frigivelse til sælger, er opfyldte. Uanset dette, er det ikke helt ualmindeligt, at sælger accepterer at betale et sådant yderligere honorar til ejendomsmægleren, for at ejendomsmægleren påtager sig arbejdet med berigtigelsen.

Såfremt en berigtigende ejendomsmægler frigiver den af køber deponerede købesum til sælger, førend betingelserne herfor er opfyldte, kan det påføre køber gene, irritation og måske endda et

økonomisk tab. Klagenævnet for Ejendomsformidling har i 2016 behandlet en sag om dette spørgsmål. Køberen mente, at ejendomsmægleren uretmæssigt havde frigivet et deponeret beløb til sælger.

### Havde aftale om tilbagehold

Af sagen fremgår, at det i forbindelse med handlens indgåelse blev aftalt, at sælger skulle sørge for udbedring af vanddryp på altanen. Det blev også aftalt, at køber kunne tilbageholde kr. 40.000 af købesummen, såfremt der ikke var sket udbedring inden overtagelsesdagen. Køber og sælger havde således aftalt, at der om nødvendigt kunne foretages tilbagehold i købesummen, uanset at de sædvanlige betingelser for frigivelse i øvrigt måtte være opfyldte.

Det fremgår af sagen, at købers advokat havde korresponderet med sælger og ejendomsmægleren efter overtagelsesdagen. Der var enighed om, at udbedring ikke var foretaget. Men der var uenighed om, hvorledes dette skulle gøres, og hvad det ville koste. Købers advokat havde fastholdt kravet om tilbagehold af beløbet. Ejendomsmægleren frigav imidlertid hele købesummen til sin klient (sælger), endda uden at orientere købers advokat.

Ejendomsmægleren fremførte under klagesagen, at han havde været berettiget hertil, da sælger havde erklæret, at gerne ville betale et beløb til køber, såfremt køber måtte have et krav.

Klagenævnet fandt, at ejendomsmægleren havde handlet i strid med bestemmelserne i handlen, og dermed groft tilsidesat god ejendomsmægler-skik. Ejendomsmægleren blev herefter pålagt at deponere 40.000 kr. på samme vilkår, således at køber blev stillet som forudsat ved handlens indgåelse.

Ejendomsmægleren blev ikke pålagt en bøde som følge af sagen, men blev dog pålagt at betale 10.000 + moms i omkostninger til klagenævnet.

### Brug af unødigt tid og kræfter

I den konkrete sag, led køber således ikke et økonomisk tab ved, at handlens berigtigelse blev foretaget af sælgers ejendomsmægler, i stedet for af købers advokat. Men køber blev nødt til at bruge tid og kræfter på at gennemgå en klagenævnshandling, for at få genoprettet deponeringen af det tilbageholdte beløb. Det ville næppe være sket, såfremt berigtigelsen af handlen som normalt, var blevet foretaget af købers advokat.