

# Boligret

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

## Salær til ejendomsmægler: *Hvornår fanger bordet?*

Ny lov udvider ejendomsmæglers ret til at opkræve salær, men der er stadig situationer, hvor hidtidig retspraksis er gældende



**Lars Bastholm**, advokat (H)  
Elvang & Partnere  
lb@elvang.dk

Af ejendomsmæglernes annoncer fremgår ofte slogans såsom "Solgt eller gratis", "intet salg – intet salær" eller lignede. Men den nye lov om formidling af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 2015, udvider faktisk ejendomsmæglere ret til at opkræve salær, uanset at salg ikke er gennemført.

I en afgørelse fra 2010 fastslog Landretten, at en ejendomsmægler ikke kunne kræve salær for salg af en ejendom på et tidspunkt, hvor den skriftlige formidlingsaftale mellem parterne var udløbet. Dette uanset at ejendomsmægleren efter formidlingsaftalens udløb havde deltaget i et møde på sælgers ejendom med en interesseret køber. Kort tid efter blev ejendommen solgt til køberen. Afgørende for sagen blev, at ejendomsmægleren ikke havde sikret lovens krav om en skriftlig formidlingsaftale.

Ifølge den nye lov, er der fortsat krav om, at en

formidlingsaftale skal være skriftlig. Men det fremgår ikke længere af loven, at en ejendomsmægleren automatisk fortaber retten til vederlag, såfremt dette ikke er tilfældet. I stedet skal det nu bedømmes ud fra almindelige aftaleretlige regler, hvilke konsekvenser manglende skriftlighed skal have. Det er således muligt, at en ejendomsmægler i dag ville have ret til honorar for salg af ejendommen, uanset at den skriftlige formidlingsaftale måtte være udløbet og ikke skriftligt fornyet.

### Fritaget for salær trods salg

I en Landsretsafgørelse fra 2012 blev en hus-sælger fritaget for at betale salær til den ejendomsmægler, der havde haft huset i kommission. Dette selvom huset kort tid efter formidlingsaftalens udløb blev solgt til en køber, der havde fået fremvist huset af mægleren. Afgørelsen blev begrundet med, at ejendomsmægleren ikke havde bevist, at købsaftalen blev udskudt for at holde ejendomsmægleren ude.

Ifølge den nye lov er det ikke længere afgørende, om mægleren kan bevise, at købsaftalen



Nye regler kommer ejendomsmæglerne tilgode i en række situationer, hvor boligsælgere tidligere kunne undgå at betale salær. Foto: Palle Peter Skov/Home

er udskudt for at holde ejendomsmægleren ude. Nu har ejendomsmægleren også ret til vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken. En sælger kan imidlertid fortsat undgå at betale honorar til sin oprindelige ejendomsmægler, såfremt sælgeren antager anden ejendomsmægler eller en advokat, der opfylder de i loven fastsatte bestemmelser.

Ovennævnte domme angik sager, hvor ejendommen blev solgt efter formidlingsaftalens udløb. Men der kan selvfølgelig også ske det, at en sælger efter at have underskrevet en formidlingsaftale med en ejendomsmægler, kan komme i tvivl om, hvorvidt ejendommen overhovedet ønskes solgt.

### Salget blev ikke gennemført

Den nye lov synes ikke at have ændret retsstillingen i sådanne sager, hvorfor følgende Højesteretsafgørelse fra 2006 fortsat må antages at være gældende:

Kort før udløbet af formidlingsaftalen afgav to in-

teresserede købere et tilbud på at købe ejendommen til den udbudte pris. Imidlertid blev der ikke inden udløbet udarbejdet et konditionsmæssigt købstilbud, og salget blev ikke gennemført. Ejendomsmægleren var af den opfattelse, at helt eller delvist salær var optjent, da ejendomsmægleren havde opfyldt formidlingsaftalen. Højesteret kom frem til, at ejendomsmægleren ikke havde ikke krav på salær, da salg af ejendom ikke var sket inden udløbet af formidlingsaftalen, og da sælgeren ikke havde misligholdt sine forpligtelser overfor ejendomsmægleren.

Den nye lov har således i visse tilfælde forbedret ejendomsmæglers ret til at kræve salær, uanset at salg ikke er gennemført. Det er ikke uden betydning, at sælger er opmærksom herpå i forbindelse med at formidlingsaftalens indgås og/eller at ejendomsmægler igangsætter sit arbejde. Der er mulighed for, at blandt andet ovennævnte usikkerheder kan afklares i selve formidlingsaftalen. Det kan ligeledes i tvivlstilfælde anbefales, at en sælger søger juridisk rådgivning inden sælger enten afviser eller betaler mæglerens salær, som både kan være berettiget og uberettiget.