



HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 18. august 2022

Sag BS-19080/2021-HJR
(2. afdeling)

EDC Lüt Petersen ApS
(advokat Jens Jacob Dühr)

mod

A
(advokat Frederik Gjerulff)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Kolding den 28. juni 2019 (BS-40264/2018-KOL) og af Vestre Landsrets 4. afdeling den 16. oktober 2020 (BS-30359/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Michael Rekling, Hanne Schmidt, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen og Ole Hasselgaard.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Appellanten, EDC Lüt Petersen ApS, har endvidere nedlagt påstand om, at indstævnte, A, skal betale 42.080 kr. med procesrente fra den 27. oktober 2020. Beløbet udgør de sagsomkostninger, der er betalt for at opfylde landsrettens dom.

Heroverfor har A påstået frifindelse.

Retsgrundlag

Reglerne om ejendomsmægleres vederlag fremgik indtil den 1. januar 2015 af § 11 i den gældende lov om omsætning af fast ejendom. Af § 11, stk. 1, fremgik følgende:

”§ 11. Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.”

Lov om omsætning af fast ejendom blev ophævet den 1. januar 2015, hvor lov om formidling af fast ejendom mv. trådte i kraft. Af lovens § 32 om vederlag fremgår følgende:

”§ 32. Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.”

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget og bemærkningerne til § 32 fremgår bl.a. (Folketingstidende 2013-14, tillæg A, lovforslag nr. L 137 af 26. februar 2014):

”1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål

Lovforslaget viderefører principperne i den gældende lov om omsætning af fast ejendom med visse ændringer, som gennemgås nedenfor. Lovforslaget er som den gældende lov en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning og bistand, som ejendomsmægler tilbyder private forbrugere i forbindelse med handel med fast ejendom.

...

3.7. Vederlagsregler m.v.

3.7.1. *Gældende ret*

...

Ved resultatafhængigt vederlag kan ejendomsmægleren kun opnå vederlag, hvis der indgås en bindende købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, eller der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af mæglerens indsats og uden en anden mægler medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde mægleren ude.

...

Brugerundersøgelser foretaget for Erhvervsstyrelsen såvel som Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser dog, at mange sælgere ikke kan overskue sammensætningen af ejendomsmæglerens salær og har svært ved at sondre mellem obligatoriske, accessoriske og tilvalgte ydelser. Undersøgelserne viser endvidere, at meget få sælgere forhandler om prisen på delydelser, men at de i stedet forhandler om prisen på det samlede vederlag, som også er det mest relevante for forbrugeren.

Den komplekse detailregulering øger risikoen for misforståelser og fejl hos både sælgere og ejendomsmæglere. Klagenævnet for Ejendomsformidling har således oplyst, at tvister og uklarheder om vederlag indgår i ca. 50 pct. af sagerne ved nævnet, og at ejendomsmæglerne på grund af de komplekse regler selv i mange tilfælde er i tvivl om, hvad de lovligt må tage betaling for. En begrænsning af vederlagsformer er et særsyn i dansk ret og er heller ikke kendt fra vores nabolande. Begrænsningen kan ydermere være med til at hindre ejendomsmæglerne i at udvikle nye koncepter og vederlagsformer, hvilket er med til at begrænse konkurrencen og innovationen på området.

3.7.2. *Forslagets indhold*

Det foreslås på den baggrund ikke at videreføre de gældende regler i ejendomsmæglerloven om vederlagsformer og begrænsninger i vederlagets sammensætning samt specifikationskrav i forhold til ydelserne og prisen herpå. Ejendomsmæglere vil herefter på dette område blive sidestillet med andre serviceerhverv som revisorer, advokater, håndværkere m.v.

Forslagets §§ 32-34 indeholder regulering af ejendomsmæglerens vederlag, herunder det grundlæggende princip om, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

...

Til § 32

§§ 32-34 er forslagets bestemmelser om ejendomsmæglerens vederlag.

I den gældende lovs §§ 10-12 fremgår det, at ejendomsmæglerens vederlag er begrænset til tre former, nemlig resultatafhængigt vederlag, jf. den gældende lovs § 11, og vederlag efter regning, jf. den gældende lovs § 10, eller en kombination heraf.

Det foreslås at ophæve de gældende begrænsninger af vederlagsformerne, som til dels har eksisteret siden den gældende lovs ikrafttræden i 1994, se hertil pkt. 3.7. i de almindelige bemærkninger. Som følge heraf vil der i forslagets bestemmelser om vederlag reguleres så lidt, som det findes nødvendigt omkring ejendomsmæglerens vederlag, da udgangspunktet er aftalefrihed.

...

Stk. 2 bestemmer, at ejendomsmæglerens ret til vederlag ikke begrænses til tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, men at ejendomsmægleren også har ret til vederlag, når en handel gennemføres efter udløbet af aftaleperioden, men på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen dækker både den situation, hvor en sælger og en køber venter med at indgå en købsaftale til formidlingsaftalen er ophørt for at spare vederlaget til ejendomsmægleren, men også hvor købsaftale mellem sælger og køber indgås på baggrund af en aftale, som ejendomsmægleren har udarbejdet, men formidlingsaftalen er udløbet.

I den situation, hvor køber og sælger bevidst holder ejendomsmægleren ude for at spare vederlag, findes den som udgangspunkt alene relevant i det omfang det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at ejendomsmæglerens vederlag eller en del heraf er resultatafhængigt, og dermed udløses ved indgåelse af en bindende købsaftale. I sådanne tilfælde vil en sælger og en køber ellers kunne udnytte ejendomsmæglerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalen var ophørt enten ved udløb af aftaleperioden eller ved opsigelse.

I andre tilfælde, hvor ejendomsmægleren eksempelvis får ret til vederlag ved levering af ydelser efter regning, og vederlaget således ikke indeholder et resultatafhængigt element, vil det som udgangspunkt følge direkte af formidlingsaftalen, at et salg efter aftaleperiodens ophør ikke vil udløse vederlag til ejendomsmægleren, alene fordi ejendomsmægleren ikke har leveret en ydelse, der udløser ret til vederlag, jf. også bemærkningerne til forslagets § 31 om sælgers ret til at kunne opsiges aftalen uden varsel.

Bestemmelsen finder endvidere anvendelse på den situation, hvor en sælger opsiger formidlingsaftalen umiddelbart efter indgåelse af bindende købsaftale, og hvor der mellem mægler og sælger er aftalt resultatafhængigt vederlag. I disse situationer har ejendomsmægleren ret til vederlag, uanset forslaget § 29, stk. 3, jf. § 33, stk. 2, om mæglers krav på rimeligt vederlag ved sælgers opsigelse af formidlingsaftalen. Formidlingsopdraget er i disse situationer ofte ikke afsluttet på dette tidspunkt, men ejendomsmægleren har leveret sin ydelse efter aftalen, nemlig en bindende købsaftale.

Stk. 2 vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Det vil ofte være i forbindelse med mæglerens annoncering af ejendommen på internettet og evt. i aviser, at købere bliver opmærksomme på en udbudt ejendom. Der kan i konkrete tilfælde alene ved ejendomsmæglerens annoncering af boligen være tale om, at købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.

Hvorvidt salg efter udløbet af aftaleperioden er omfattet af bestemmelsen i stk. 2 må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed. Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsformidlingsvirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. Skulle ejendomsmægler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til ejendomsmægler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2. Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har

iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler. Det vil dog bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling eller ej, og der henvises herom til bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 1, nr. 1.

Endvidere har ejendomsmægleren krav på vederlag, hvis ejendomsmægleren sælger ejendommen, selvom formidlingsaftalen er udløbet, såfremt købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Der vil som udgangspunkt ikke være tvivl herom, i de situationer, hvor ejendomsmægleren efter formidlingsaftalens udløb har fortsat salgsbestræbelserne og har udarbejdet købsaftalen. For så vidt angår betingelserne til, hvornår det kan anføres, at der er indgået en købsaftale, skal handlen være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog bemærkningerne nedenfor vedr. handel med betinget skøde. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet, før retten til vederlag kan udløses. Endvidere skal fortrydelsesfristen efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også være udløbet.

...

Kravet udløses dog kun ved indgåelse af en bindende købsaftale. Hvis forbrugeren har valgt at lade ejendomsmægleren fortsætte salgsbestræbelserne efter udløbet af formidlingsaftalen, men enten vælger at afstå fra at sælge uanset købstilbuddets størrelse eller vælger at afbryde samarbejdet, kan ejendomsmægleren ikke kræve vederlag for arbejde foretaget efter aftaleperiodens udløb. Det er således kun, når ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig en bindende købsaftale, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.”

Anbringender

EDC Lüt Petersen har supplerende anført navnlig, at det var EDC Lüt Petersens indsats, der skabte den interesse, som førte til, at B og hans samlever købte ejendommen. Den aftalte købesum på 1.220.000 kr. indikerer, at parterne anvendte den udbudspris på 1.295.000 kr., som EDC Lüt Petersen havde fastsat, med et afslag på 75.000 kr., der stort set svarer til det vederlag på 73.825 kr., som EDC Lüt Petersen skulle have haft.

A har supplerende anført navnlig, at der ikke forelå en konkret og kvalificeret indsats i relation til hendes efterfølgende salg, og at EDC Lüt Petersen derfor

ikke har ret til vederlag. Ejendomsmægleren fremviste ikke ejendommen for B og var heller ikke involveret i forhandlinger med ham. Bs interesse for ejendommen blev skabt gennem C.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

EDC Lüt Petersen ApS indgik den 1. marts 2017 en formidlingsaftale med A om salg af hendes ejendom X-vej 20, Christiansfeld. Aftalen, der indebar, at EDC Lüt Petersen som udgangspunkt alene havde ret til vederlag, hvis ejendommen blev solgt i aftaleperioden, udløb den 25. februar 2018. A solgte i april 2018 ejendommen til B og hans samlever.

Sagen angår, om EDC Lüt Petersen har ret til vederlag i anledning af salget efter formidlingsaftalens ophør.

§ 32, stk. 2, i ejendomsformidlingsloven

Efter § 32, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom mv. (ejendomsformidlingsloven) har ejendomsmægleren ret til det vederlag, der er aftalt med sælger, hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken.

Bestemmelsen afløste i 2015 § 11, stk. 1, i den dagældende lov om omsætning af fast ejendom. Af denne bestemmelse fremgik, at ejendomsformidlerens ret til vederlag, hvis der efter formidlingsaftalens ophør blev indgået købsaftale på baggrund af formidlerens indsats, var betinget af, at indgåelsen af købsaftalen var blevet udskudt for at holde formidleren ude. Denne betingelse er ikke videreført i ordlyden af ejendomsformidlingslovens § 32, stk. 2.

Højesteret finder herefter og i overensstemmelse med, hvad der må anses for forudsat i forarbejderne til § 32, stk. 2, at ejendomsmægleren også i andre tilfælde end, hvor sælger bevidst har udskudt en købsaftale for at holde mægleren ude, kan have ret til vederlag ved salg efter formidlingsaftalens ophør (Folketingstidende 2013-14, tillæg A, lovforslag nr. L 137 af 26. februar 2014, s. 36 ff.). Om der er ret til vederlag efter § 32, stk. 2, beror som anført i forarbejderne på en konkret vurdering, hvori må indgå navnlig oplysningerne om ejendomsmæglerens indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse.

Den konkrete sag

Højesteret lægger ligesom landsretten til grund, at den ene af de to senere købere, B, indhentede det salgsmateriale om ejendommen X-vej 20, som EDC Lüt Petersen havde udarbejdet, og at han den 12. februar 2018 hos EDC Lüt Petersen tilmeldte sig et åbent hus-arrangement på ejendommen og dagen efter

meldte fra. Det lægges desuden til grund, at ejendommen blev drøftet mellem EDC Lüt Petersen og B i forbindelse med fremvisning af en anden ejendom, og at B her gav udtryk for, at huset på X-vej 20 havde for få værelser, og at prisen var for høj i forhold til ombygningsudgifterne. Drøftelsen førte ikke til, at EDC Lüt Petersen fremviste ejendommen for B eller i øvrigt gik videre over for ham.

As datter og svigersøn, D og E, har som anført af landsretten forklaret, at de, da formidlingsaftalen var ved at udløbe, besluttede, at ejendommen skulle renoveres, så den blev nemmere at sælge, og at formidlingsaftalen derfor ikke blev forlænget. De tog i den forbindelse kontakt til C for at få udført malerarbejde. Som ligeledes anført af landsretten nævnte C ejendommen for B og fremviste den for ham, og det var dette, der ifølge Bs forklaring førte til, at han blev interesseret i ejendommen, som han og hans samlever købte.

På den baggrund tiltræder Højesteret, at købsaftalen ikke kan anses for at være indgået på baggrund af EDC Lüt Petersens indsats, sådan at der er ret til vederlag efter ejendomsformidlingslovens § 32, stk. 2. Højesteret lægger i den forbindelse navnlig vægt på, at der ikke er grundlag for at antage, at A bevidst udskød handlen for at holde EDC Lüt Petersen ude, samt på det oplyste om, at ejendommen alene blev drøftet mellem EDC Lüt Petersen og B i forbindelse med fremvisning af en anden ejendom.

Højesteret stadfæster derfor landsrettens dom og frifinder A for påstanden om at tilbagebetale sagsomkostningsbeløbet tilkendt ved landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes. A frifindes desuden for den nedlagte betalingspåstand.

I sagsomkostninger for Højesteret skal EDC Lüt Petersen ApS betale 25.000 kr. til A. Beløbet skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.