

Kontakten til ejendomsmægleren

Da de tyske regler og skikke hvad angår kontakten til ejendomsmægleren (på tysk: Immobilienmakler) er anderledes end de danske, bør man som køber være opmærksom på følgende forhold:

Mægleraftale (Maklervertrag)

Hvis man køber sin lejlighed gennem en ejendomsmægler i Tyskland, indgår køber (!) og ikke sælger en formidlingsaftale om købet.

Hovedreglen er, at en aftale med en ejendomsmægler indgås enten skriftligt eller mundtligt. En skriftlig aftale sikrer klarhed og giver begge parter sikkerhed i eventuelle bevisspørgsmål. En aftale kan imidlertid også opnås stiltiende, dvs. ved at man blot forholder sig på en måde, der gør, at en aftale betragtes som værende etableret. Man viser f.eks. interesse for en ejendom. Dernæst får man tilsendt salgsmaterialet, hvor adressen og måske ejerens navn er opgivet. Hvis man så erhverver sig ejendommen, så træder den stiltiende aftale i kraft, der giver ejendomsmægleren præcist det samme provisionskrav, som hvis der havde foreligget en skriftlig eller mundtlig aftale.

Det er yderst vigtigt at holde styr på de tilbud, man modtager fra forskellige ejendomsmæglere. Flere danskere har allerede oplevet at få tilsendt materiale på den samme ejendom fra forskellige ejendomsmæglere, som således hver især har rejst krav om et mæglersalær i tilfælde af køb. Den situation bør selvsagt undgås. Forretningsbetingelserne bør nærlæses nøje. For det meste har ejendomsmægleren fremsendt dem sammen med salgsmaterialet. Det skal have i erindring, som beskrevet ovenfor, at det er køberen, der indgår en formidlingsaftale og dermed en juridisk bindende kontrakt med mægleren! Reservation af ejendommen (Resevierungsvereinbarung)

Ejendomsmæglere tilbyder ofte at reservere en ejendom i en begrænset periode. Fordelen ved en sådan aftale er, at det giver køber et par dage til at overveje forholdene uden risiko for, at lejligheden bliver solgt til anden side imens. Men de ofte uheldigt formulerede aftaler rummer også klare ulemper. For det første må en reserveringsaftale ikke sammenlignes med en forkøbsret. For det andet er aftalerne jævnligt betinget af betaling af et gebyr, der ligger over lovens grænse, og for det tredje forlanger ejendomsmægleren for det meste en godtgørelse, for at han i perioden ikke kan sælge ejendommen til andre potentielle kunder. Denne godtgørelse kan ved køb af ejendommen blive lagt sammen med den endelige provisionsopgørelse.

Reservationsaftalerne giver tillige ofte ejendomsmægleren bemyndigelse til at bede en notar om at udarbejde en købskontrakt. Da dette er forbundet med omkostninger, og det er køberen, der ikke bare må vælge notaren men også skal betale vedkommende, er det tilrådeligt senest i dette stadie, og således inden reservationsaftalen underskrives, at søge juridisk bistand.

Aftale om mæglersalær (Provisionsvereinbarung)

Det aftalte mæglersalær forfalder til betaling ved endelig indgåelse af købsaftale. Bliver handlen ikke til noget, f.eks. fordi sælger ikke opfylder samtlige betingelser i købsaftalen, så forfalder honoraret til ejendomsmægleren alligevel. Igen får mægleraftalens ordlyd betydning.

Det forekommer også – dog mindre i Berlin - at køber og sælger hver har deres ejendomsmægler, som samarbejder om handelen. Danske købere er ikke altid klar over dette, også selvom ejendomsmæglerne har en forpligtelse til at oplyse herom. I disse tilfælde deles provisionsalæret mellem mæglerne efter aftale (Untermaklervertrag). Aftalen kan både bestå i, at hver får 50% af det samlede beløb eller være opdelt, så hver svarer sit.

Før der foreligger et krav på salær, skal følgende forhold være opfyldt:

- Der skal være indgået en mægleraftale, evt. stiltiende
- Ejendomsmægleren skal have ydet en Nachweisleistung eller en Vermittlungsleistung.
- Nachweisleistung indebærer, at ejendomsmægleren kun har etableret en kontakt mellem køber og sælger, som derefter selv gennemfører handelen. Mæglersalæret for dette er for det meste lavere end ved en egentlig formidling.
- Vermittlungsleistung indebærer en større ydelse fra ejendomsmæglerens side, for eksempel fremvisning af ejendommen, videre kontaktformidling mv.
- Der skal foreligge en endelig købsaftale over den faste ejendom.
- Ejendomsmægleren skal have virket til, at aftalen er blevet indgået.
- Den, der er forpligtet til at betale salæret, har kendskab til ejendomsmæglerens arbejde.

Krav til en god ejendomsmægler

Det bør afklares, om ejendomsmægleren har mægling som sit hovederhverv, og om vedkommende er faglig velbevandret. En indikation kan være:

- at ejendomsmægleren er medlem af det tyske mæglerforbund.

Der kan tages kontakt til:

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V.

Postadresse:

IVD Bund e.V.

Littenstraße 10

10170 Berlin

Telefon: + 49 (0) 30/ 27 57 26 – 0

Fax: + 49 (0) 30/ 27 57 26 – 49

Internet: www.ivd.net

Mail: rdm@rdm.de

- at mæglererhvervet udføres fra et kontor, og at ejendomsmægleren kan træffes i almindelig kontortid.
- at ejendomsmægleren kan forevise afsluttede handler fra de sidste 2 år.
- at ejendomsmægleren er kendt gennem avisannoncer.
- at ejendomsmægleren afstemmer sin sælgers salgsoptilling med køberens ønsker.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Som køber bør man ubetinget forlange, at der gives afkald på betaling af provision i tilfælde af, at der ikke indgås købsaftale. Køber bør desuden sikre sig, at ejendomsmægleren er uafhængig af sælger og derved ikke også opnår provision fra denne side.

For køber er det specielt vigtigt:

- at ejendomsmægleren forstår ens ønsker.
- at alt væsentlig materiale er til rådighed.
- at ejendomsmægleren forklarer beregningerne af ejendommen og eventuelle fælle sarealer.
- at ejendomsmægleren er tilstede ved gennemgangen af ejendommen og også hen viser til ulemper og mangler.

Det anbefales:

- at ejendomsmægleren deltager i mødet med notaren.

Huskelisten

Overordnet bør man ved kontakten til ejendomsmægleren huske følgende:

- at efterspørge medlemskab af IVD (det tyske mæglerforbund).
- at aftale salærets størrelse.
- at undgå risiko for dobbeltsalær ved kun at indgå aftale med én ejendomsmægler.
- at der efter omstændighederne indgås en mægleraftale allerede når der stilles specifikke spørgsmål til en salgsoptilling.
- at informere ejendomsmægleren straks, hvis man er vidende om – enten gennem en anden mægler eller på anden måde – at den ejendom han formidler også er til salg andetsteds.
- at man som hovedregel ikke må give ejendomsmæglerens tilbud videre til andre, uden at det udløser krav om provision.
- at ejendomsmæglerens provision først bliver forfalden, når købskontrakten er un derskrevet hos notaren.
- at være specielt opmærksom, hvis ejendommen formidles gennem flere mæglere.

Hans-Oluf Meyer

Advokat (L)
LL.M & Rechtsanwalt

meyer@advokatfirma.de

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de