

Den 22. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 648 – 22/13662

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. maj 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CC I/S) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst klager om fortrydelsesretten i henhold til forbrugeraftaleloven, og ved at der i formidlingsaftalen var indsat et vilkår om betaling af vederlag ved opsigelse af formidlingsaftalen, som var i strid med lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2.

Sagens omstændigheder:

Den 1. april 2022 bestilte klager en gratis salgsvurdering hos CC I/S (CC I/S) (herefter indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed).

Den 5. april 2022 blev klagers ejerlejlighed vurderet af ejendomsmægler BB (herefter indklagede ejendomsmægler), ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til brug for en vurdering af ejerlejligheden. Lejligheden blev vurderet til 1.925.000 kr.

Den 12. april 2022 sendte indklagede ejendomsmægler en e-mail til klager indeholdende et revideret salgsbudget og en formidlingsaftale.

Den 13. april 2022 kontaktede indklagede ejendomsmægler klager for at høre, om formidlingsaftalen af 12. april 2022 var modtaget. Klager bekræftede modtagelsen.

Efter telefonisk samtale med klager sendte indklagede den 14. april 2022 en tilrettet formidlingsaftale til underskrift via NemID. Kort efter sendte indklagede ejendomsmægler et salgsbudget til klager. Samme dag underskrev klager formidlingsaftalen. Formidlingsaftalen var ikke vedlagt Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvejledning om fortrydelsesret.

Af formidlingsaftalens punkt 5 fremgik følgende:

”Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse

Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne.

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

Opsiges formidlingsaftalen af sælger som følge af en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan det medføre bortfald eller nedsættelse af vederlag.

Sælgers misligholdelse

Såfremt sælger mod forventning modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel af besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i formidlingsperioden uden forudgående aftale herom, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales fuldt vederlag samt markedsføringsomkostninger og dokumentationsudgifter, jfr. Afsnit 6.1. til ejendomsmæglervirksomheden...”

Af formidlingsaftalens punkt 6 fremgik bl.a. følgende:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Ejendomsmæglerens vederlag	30.000,00	37.500,00
I alt salær	30.000,00	37.500,00

[...]

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales 3/4 af samtlige beløb anført i formidlingsaftalens pkt. 6.1. (der udgøres af Vederlag, Markedsføring og Udlæg).

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse

[...]

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales Fotos og plantegning samt udgifter til ejendomsdatarapport, restgældsoplysning samt evt. ejerlejlighedsskema.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

Den 20. april 2022 blev der afholdt mæglerrunde hos klager. Samtidig hermed blev der opsat til salg skilt og klager udleverede en nøgle til de indklagede.

Den 2. maj 2022 blev ejerlejligheden fotograferet.

Den 10. maj 2022 sendte indklagede ejendomsmægler udkast til salgsopstilling til klager. Klager efterspurgte det fulde billedmateriale, hvilket hun samme dag fik adgang til.

Den 12. maj 2022 sendte klager en e-mail til indklagede ejendomsmægler hvoraf følgende fremgik:

"... Jeg vil lige komme med tilbagemelding på det, jeg desværre synes er et vanvittig uambitiøst oplæg til en salgsopstilling.

Jeg synes langt fra billederne fra lejligheden er tilfredsstillende. Der er kun taget 1 billede af henholdsvis kontor og soveværelse. Disse billeder vil ikke umiddelbart kunne benyttes, da de – selvforskyld indrømmer jeg gerne - kommer til at se enormt rodede ud på grund af kattetræ, henholdsvis ledning på kontor. Jeg går ud fra, at dette er årsagen til, at billederne heller ikke indgår i salgsopstillingen. Når det er sagt havde fotografen alle muligheder for at gå længere ind på værelserne, frem for at stå i dørkarmen og tage billederne, således at der kunne tages billeder fra andre, bedre vinkler. Dette er tydeligvis ikke blevet gjort. I den forbindelse bemærker jeg, at der er en ganske udemærket udsigt fra kontoret, som er blevet totalt overset ved fotograferingen. Det er ikke mit ansvar at følge fotografen rundt på en dag, hvor jeg i øvrigt arbejdede sideløbende, og fortælle præcis hvor og hvordan vedkommende skal tage billederne - til trods herfor måtte jeg selv bede fotografen gå ud på altanen. Det vil efter min mening overordnet forringe indtrykket af boligen, at begge værelser enten ikke indgår i salgsopstilling eller vil være af meget ringe kvalitet.

Derudover er plantegning ikke retvisende for så vidt angår trappeopgangen. Der er tale om et væsentlig større rum, end illustreret på tegningen, ligesom det burde være illustreret som en "trappe" ved tydelig markering heraf. Det fremgår på nuværende tidspunkt som en klassisk entré.

Vi kan sagtens bruge tid på at diskutere, hvorvidt I har ansvar for billeder og plantegning - men I har ansvaret for at vælge nogle samarbejdspartner, der kan levere et tilfredsstillende resultat, og I modsat fald selv foretage en vurdering af resultatet, og overveje om I overhovedet burde sende et udkast til en salgsopstilling.

DD, du har rigtig fint tilbudt, at jeg er meget velkommen til at komme med input og ønsker til billeder og lignende. Jeg vil godt kunne udvælge nogle, men ud fra de billeder der er blevet taget mener jeg ikke, at man vil kunne sig et ordentlig indtryk af boligen uanset hvilke billeder der vælges.

I forhold til ordlyden af salgopstillingen finder jeg heller ikke denne tilfredsstillende. Der er tale om en forholdsvis kort tekst, men på trods heraf er der ikke læst ordentlig korrektur og der er i alt fald en mindre slåfejl. Formuleringen af vennepar er noget besynderlig. Det nævnes intet sted, at der er 2 min til banegården, hvorfra man er i [banegård 1] på 12 minutter, ligesom det heller ikke bemærkes at der er god adgang til motorvejsnet mv. Jeg er helt klar over, at jeg også her er velkommen til at komme med mit input, men det er ikke en del af mit ansvar eller arbejdsområde i øvrigt som sælger at skulle udforme ordlyden til salgopstillingen - slet ikke når der tages betaling for, at denne skrives af tredjemand.

*Jeg har på baggrund af ovenstående overvejet det videre forløb, og er nået frem til, at jeg ikke ønsker at fortsætte samarbejdet. **Formidlingsaftalen er herefter opsagt per dags dato.***

I må derfor gerne komme med en opgørelse for eventuelle udgifter I har afholdt indtil nu. Jeg kan allerede nu sige, at jeg gerne betaler de faktiske omkostninger I har haft til fotograf mod at rettighederne til billederne overdrages til mig. Jeg er ikke interesseret i at betale for en delvis mangelfuld plantegning. I forhold til eventuelle tidsmæssige omkostninger I må have haft må I sende en opgørelse, men jeg forventer et meget begrænset tidsmæssigt forbrug på baggrund af, at lejligheden endnu ikke er udbudt til salg, og at I ikke har haft fremvisninger eller lignende. I forhold til formidlingsaftalens pkt. 6.2 gør jeg opmærksom på, at I alene har krav på rimeligt vederlag jf. lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2. det bemærkes i den forbindelse, at loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.

I er selvfølgelig meget velkomne til at komme med jeres kommentarer. Jeg kommer også gerne med uddybende bemærkninger, såfremt ovenstående giver anledning hertil..."

Den 13. maj 2022 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

"... Tak for din mail, EE der ejer CC I/S og jeg har drøftet sagen i fællesskab og med vores mæglerfaglige afdeling.

I forhold den underskrevne kontrakt har vi formelt ret til at kræve $\frac{3}{4}$ af det aftalte honorar jf. formidlingsaftalen, svarende til 43.599,375 kr.

Vi er klar over, at sagen ikke har kørt i lang tid dog har vi allerede brugt mange timer på forberedelser i forbindelse med salg af lejligheden.

Vi har brugt tid på følgende:

- Udarbejde formidlingsaftale
- Værdiansættelse på lejligheden samt dialog omkring udbudsprisen.
- Udarbejde salgsbudget.
- Bestilling af billeder, plantegning og tekstforfatter.
- Besøg af 5 mæglere på mæglerrunde og kørsel m.m.
- Opsætning og udarbejdelse af salgopstilling.
- Udsendelse af mail til køberkartotek samt opkald til kunder i køberkartotek m.m.

Samtidig bliver vi pålagt udgifter fra FF A/S-kæden ved aktivering af et sagsnummer i systemet, når en formidlingsaftale er underskrevet.

Vi er ærgerlig over du ikke længere ønsker at bruge os i forbindelse med salget af din lejlighed.

Vi vil derfor ekstraordinært tilbyde dig at betale 22.500 kr. inkl moms pr. kulance, som led i din opsigelse. Vi mener dette retfærdiggøre vores arbejde og dette er drøftet i samråd med en mæglerfaglig konsulent fra FF A/S.

Ønsker du at tage imod vores tilbud, som er tilpasset din situation? ...”

Samme dag svarede klager følgende:

”... Jeg er ikke interesseret i at acceptere jeres tilbud om at betale vederlag på 22.500 kr.

I forhold til din bemærkning om jeres ret til at kræve $\frac{3}{4}$ af det aftalte honorar vil jeg – som tidligere bemærket - gøre opmærksom på, at denne klausul ikke er gyldig, idet det fremgår af § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom mv. at ejendomsmægleren alene har krav på rimelig vederlag. Det fremgår yderligere af samme lov at loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren jf. § 2, stk. 2.

Med henvisning til ovenstående har I alene krav på et rimelig vederlag.

Jeg finder på ingen måde, at jeres tilbud på 22.500 kr. udgør et rimeligt vederlag.

I forhold til jeres opgørelse over forbrugt tid har jeg følgende bemærkninger:

- I forhold til værdiansættelse af lejligheden samt dialog om salgspris bemærkes, at der via jeres hjemmeside er mulighed for at bestille en gratis salgsvurdering af lejligheden. Denne proces går forud for underskrivelse af formidlingsaftalen, og muligheden for at bestille en gratis salgsvurderingen er ikke betinget af, at lejligheden efterfølgende kommer til salg hos jer.

- Formidlingsaftale og salgsbudget var allerede udarbejdet på tidspunktet for den gratis salgsvurdering. Det forekommer mig herefter urimeligt, at der - når I selv har dokumenterne krav allerede inden formidlingsaftalen er underskrevet - skal betales et vederlag herfor. Under alle omstændigheder bemærkes, at tidsforbruget må være af meget begrænset karakter, da der er tale om standardformularer fra Dansk Ejendomsmæglerforening, som meget hurtigt lader sig udfylde.

- I forhold til bestilling af billeder har jeg selv koordineret med fotograf/plantegner, hvornår billederne skulle tages. Denne kontakt er ikke i øvrigt formidlet gennem jer, hvorfor det er min vurdering, at der alene er taget kortvarig kontakt til fotograf for at informere om, at der skulle aftales en nærmere dato med mig.

- I forhold til udarbejdelse af salgsopstilling er også denne udarbejdet på baggrund af standardformular. Det må således have været et meget begrænset tidsmæssigt forbrug.

- “Besøg” af de 5 mæglere skete i forbindelse med udlevering af nøgler til lejligheden og opsætning af "til salg skilt". Det bemærkes i den forbindelse, at I højst befandt jer i lejligheden 10 min.

- I forhold til køberkartotek må I kunne dokumentere hvilke/hvor mange mails, opkald mv. der er foretaget, hvis I forventer betaling for tidsforbruget herfor. Jeg tænker umiddelbart at mails normalt er af generisk karakter og kan sendes til alle købere i køberkartotek på samme tid, og at der derfor ikke kan have været det store tidsforbrug herved.

- Jeres udgifter intern i mæglerkæden med hensyn til omkostninger ved oprettelse af sagsnummer er umiddelbart mig uvedkommende.

Overhovedet må jeres tidsforbrug indtil nu have været særdeles begrænset. Jeg finder det ikke rimeligt, at jeg ved at have opsagt købsaftalen nu skal betale for ydelser, som indgik som en del af den gratis salgsvurdering, der blev foretaget inden salget.

Jeg betaler gerne de omkostninger I har haft til fotos mod udstedelse af faktura eller anden dokumentation for de faktiske omkostninger herfor - umiddelbart ifølge formidlingsaftalen 4.937,50 kr. inklusiv moms. Jeg har på ingen måde tænkt mig at anvende fotografierne fremover, men anerkender, at I her har haft en reel udgift til tredjemand, som I skal have dækket. Jeg kommer ikke til at betale for den tekst, der er udarbejdet af tekstforfatteren, da denne efter min mening er af uacceptabel kvalitet.

Jeg synes umiddelbart et vederlag på 5.500 kr. vil være rimeligt henset til, at I i så fald vil have fået dækket udgifterne til fotograf og plantegning. Hvis et andet beløb skal komme på tale må jeg bede om en specifikation af det udførte arbejde med angivelse af tidsforbrug.

Jeg håber, at I under de foreliggende omstændigheder vil acceptere at I få dækket de faktiske udgifter til tredjemand - blandt andet henset til det konkret forholdvis korte forløb - og det faktum at billeder, plantegning og ordlyd ikke er tilfredsstillende..."

Senere samme dag skrev klager følgende som supplerende til ovenstående e-mail:

"... Jeg har efter afsendelse af forudgående mail fortsat med at undersøge forholdene omkring ejendomsformidling mv. I den forbindelse faldt jeg over følgende:

Det følger af forbrugeraftalelovens § 18, stk. 1, at forbrugeren kan træde tilbage fra aftalen (fortrydelsesret) ved aftaler om fjernsalg og ved aftaler indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted. Af § 19 i samme lov følger, at der er 14 dages fortrydelsesret, og at den periode, hvori fortrydelsesretten kan udøves, først løber fra den dag, hvor forbrugeren har modtaget oplysning om at have fortrydelsesret.

Jeg er på intet tidspunkt blevet informeret om en eventuel fortrydelsesret, og en sådan fremgår ikke af formidlingsaftalen.

I forlængelse heraf:

Jeg meddeler herved, at jeg ønsker at gøre fortrydelsesretten gældende i forbindelse med formidlingsaftale om salg af min ejerlejlighed, underskrevet den 14. april 2022.

Følgende anføres i forbrugeraftaleloven:

§ 25. Ved tilbagetræden fra en tjensteydelsesaftale kan forbrugeren pålægges at betale for den del af ydelsen, som allerede er leveret, hvis

1) aftalens opfyldelse på forbrugers udtrykkelige anmodning er påbegyndt inden fortrydelsesfristens udløb og

2) den erhvervsdrivende godtgør, at forbrugeren er blevet oplyst om fortrydelsesretten og om det beløb, der skal betales, jf. § 8, stk. 1, nr. 9 og 13, og § 14, stk. 1, nr. 10 og 12.

Stk. 2. Det beløb, som forbrugeren kan pålægges at betale efter stk. 1, skal stå i rimeligt forhold til omfanget af den ydelse, som allerede er leveret, sammenlignet med aftalens fulde opfyldelse.

Det bemærkes, at jeg som sagt på intet tidspunkt er blevet gjort opmærksom på, at der skulle være en fortrydelsesret. Som jeg læser loven, er det tvivlsomt, hvorvidt der overhovedet bør betales et vederlag, idet der på intet tidspunkt er informeret om fortrydelsesretten. Idet fortrydelsesretten kan gøres gældende, vil der ikke længere være tale om opsigelse, og der vil således ikke umiddelbart være krav om vederlag. Krav på vederlag efter lov om formidling af fast ejendom mv. og punkt 6.2 i formidlingsaftalen forudsætter at, der er tale om en opsigelse. Hvis forbrugeraftalelovens regler om fortrydelsesret finder anvendelse, er det min opfattelse, at der vil være tale om, at aftalen fortrydes – og ikke at den opsiges - og at betaling herefter forudsætter at jeg er blevet gjort opmærksom på fortrydelsesretten - hvilket ikke er tilfældet.

Jeg vil meget gerne høre jeres vurdering af ovenstående...”

Den 16. maj 2022 drøftede parterne telefonisk om klager havde fortrydelsesret. Klager sendte efterfølgende en e-mail, hvor hun anførte, at hun havde fortrydelsesret, da formidlingsaftalen var underskrevet elektronisk med NemID, hvilket hun vurderede var fjernkommunikation.

Den 18. maj 2022 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Tak for dine mails, vi mener fortsat ikke der er fortrydelsesret og kommentere derfor på den mail omkring betaling for opsigelse af formidlingsaftalen nedenfor.

Jeg laver igen en opridsning omkring hvad der er udført fra vores side af indtil videre i salgsarbejdet på din lejlighed [adresse 1]:

Udarbejdelse af formidlingsaftale.

Værdiansættelse på lejligheden samt dialog omkring udbudsprisen, samt salgs forløbet.

Udarbejde salgsbudget.

Fremsendelse af bilag til underskrift via nemid.

Bestilling af billeder, plantegning og tekstforfatter.

Besøg af 5 mæglere på mæglerrunde og kørsel m.m.

Opsætning og udarbejdelse af salgsopstilling.

Udsendelse af mail til køberkartotek samt opkald til kunder i køberkartotek m.m.

Samtidig bliver vi pålagt udgifter fra FF A/S-kæden ved aktivering af et sagsnummer i systemet, når en formidlingsaftale er underskrevet og et salg er igangsat og aktiveret.

Vi vil derfor ekstraordinært tilbyde dig at betale 15.000 kr. inkl moms pr. kulance og uden præjudice.

Ønsker du at tage imod vores tilbud, som er tilpasset din situation?

Tilbuddet er gældende indtil fredag d. 20-05-2022 kl. 10.00...”

Sammen dag genfremsendte klager sine anbringender fra e-mail af 13. maj 2022. Dertil oplyste hun følgende:

”... Jeg er ikke interesseret i, at dette er en situation, der skal diskuteres til uendelighed. Hvis I på ingen måde er enige i mit forslag er dette selvfølgelig fint, så tænker jeg at vi kan få nogle andre - nok i første omgang Klagenævnet for Ejendomsformidling - til at afgøre, hvad der i så fald udgør et rimeligt vederlag. I den forbindelse kan de eventuelt også overveje hvorvidt situationen falder ind under “fjernsalg” når vi nu heller ikke er helt enige om dette.

I skal vide, at jeg på ingen måde er interesseret i at skabe en fjendtlig konflikt af nogen art. Jeg er dog ærlig talt lidt forundret over, at I slet ikke selv kan se, at det der blev leveret op mod opsigelse af aftalen er noget under hvad jeg ellers har set I har leveret i andre tilfælde (både hvad jeg kan finde på nettet, og egen erfaring da i solgte en lejlighed i [by I] for mig og mindre forældre) - på denne baggrund og henset til, at aftalen blev opsagt tidligt i forløbet, synes jeg at mit tilbud om at betale 6.500 kr. i vederlag er rimeligt...”

Den 20. maj 2022 fastholdt indklagede ejendomsmægler tilbuddet om at nedsætte vederlaget til 15.000 kr. Klager svarede samme dag, at hun ønskede en udspecificeret faktura, så hun kunne vurdere om et vederlag på 15.000 kr. udgjorde et rimeligt vederlag.

Den 23. maj 2022 svarede indklagede ejendomsmægler, at vederlaget på 15.000 kr. dækkede de tidligere oplyste ydelser, og at da der i formidlingsaftalen ikke var aftalt en fordeling af salæret på de enkelte ydelser, blev salæret i forbindelse med opsigelse af formidlingsaftalen også opgjort som et samlet beløb. Samme dag sendte de indklagede en faktura hvoraf følgende fremgik:

Vederlag for udførte ydelser	12.000,00
I alt DKK ekskl. moms	12.000,00
25% moms	3.000,00
I alt DKK inkl. moms	15.000,00
Faktura i alt	15.000,00

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har som klagepunkt 1 anført, at formidlingsaftalen er en fjernsalgsaftale omfattet af § 3, nr. 1 i lov om forbrugeraftaler, og at reglerne om fortrydelsesret i forbrugeraftalelovens §§ 18 og 19 finder anvendelse. Hun har anført, at idet indklagede ejendomsmægler ikke har oplyst om fortrydelsesretten løber denne først fra det tidspunkt, hvor hun blev gjort opmærksom på denne ret. Hun har anvendt sin fortrydelsesret samme dag, som hun blev bekendt dermed, og indklagede ejendomsmægler har derfor ikke krav på vederlag.

Hun har videre anført, at formidlingsaftalen må være omfattet af definitionen af fjernsalg. Klager og indklagede ejendomsmægler har på intet tidspunkt drøftet aftalen eller vilkår i aftalen i hinandens fysiske tilstedeværelse. Korrespondancen omkring formidlingsaftalen er foretaget elektronisk, og aftalen er underskrevet elektronisk via et system stillet til rådighed for FF A/S af tredjemand.

Klager har henvist til, at det af forarbejderne til loven og præamblen til EU Direktiv 2011/83/EU fremgår, at definitionen af ”system for fjernsalg” må have et vidt anvendelsesområde.

Klager har i sin replik bestridt, at formidlingsaftalen ikke kan være omfattet af forbrugeraftaleloven, idet indklagede ejendomsmægler har været ude at besigtige ejerlejligheden fysisk. Klager har ikke bestridt, at klager og indklagede ejendomsmægler har mødtes fysisk i forbindelse med salgsvurderingen. Klager har hertil anført, at hun på intet tidspunkt fysisk har diskuteret vilkårene for indgåelse af formidlingsaftalen med den indklagede ejendomsmægler. Alle forhold vedrørende indgåelse af formidlingsaftalen har været diskuteret ved brug af elektronisk kommunikation.

Klager har anført, at der ikke kan sættes lighedstegn mellem det fysiske salgsvurderingsmøde og den efterfølgende forhandling i forhold til formidlingsaftalen. Det er ikke en forudsætning for bestilling af en salgsvurdering, at der efterfølgende indgås en aftale med den pågældende mægler. Det afgørende bør være, hvorvidt den efterfølgende formidlingsaftale er indgået som fjernsalg. Hun har hertil anført, at kravet om, at parterne ikke mødes fysisk, er opfyldt, idet formidlingsaftalen er indgået uden, at klager og indklagede ejendomsmægler mødtes fysisk.

Klager har anført, at vilkårene omkring salg til køber og rabat på markedsføring blev forhandlet telefonisk med indklagede den 12. april.

Klager har anført, at hun hovedsageligt indhentede salgsvurderingen i forbindelse med omlægning af et lån i banken. En anden ejendomsmægler havde en potentiel køber til ejerlejligheden, hvilket fik klager til at overveje et salg. Hun kontaktede de indklagede, for at få foretaget en second opinion af salgsvurderingen. På tidspunktet for indklagedes ejendomsmæglers salgsvurdering, var det derfor ikke i klagers bevidsthed at diskutere eventuelle vilkår for formidlingsaftalen.

Hun har fastholdt, at formidlingsaftalen er en fjernsalgsaftale og har henvist til følgende fra lovforarbejderne til forbrugeraftaleloven:

”... 4.1.3.2.7. Definition af fjernsalgsaftale

[...]

Det således afgrænsede fjernsalgsbegreb indebærer, at der f.eks. vil være tale om fjernsalg i tilfælde, hvor forbrugeren alene besøger den erhvervsdrivendes forretningssted med henblik på at indsamle information om varerne eller tjenesteydelserne, og aftalen efterfølgende forhandles og indgås via fjernkommunikation, jf. præambelbetragtning nr. 20...”

Klager har anført, at det af ovenstående fremgår, at der – selv i tilfælde hvor der er et forudgående møde mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren – kan være tale om en fjernsalgsaftale. Det afgørende er, hvorvidt det forudgående møde har haft til hensigt at være en indsamling af information om tjenesteydelsen. Hun har hertil anført, at såfremt nævnet vurderer, at salgsvurderingen har en sammenhæng med den efterfølgende indgåelse af formidlingsaftalen, vil et sådan møde have karakter af informationsindsamling.

Vedrørende de indklagedes bemærkninger omkring, at et system for digital forhandling om formidlingsaftalen og digital underskrift har klager henvist til følgende fra bemærkningerne til lovforarbejderne:

"4.1.3.2.7. Definition af fjernsalgsaftale

[...]

Arbejdsgruppen har overvejet om regler svarende til direktivets også skal finde anvendelse på aftaler, der ikke indgås som led i et organiseret system for fjernsalg. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der imidlertid næppe noget behov herfor, idet der efter praksis ikke skal m eget til, før der er tale om et organiseret system for fjernsalg. Der henvises herom til pkt. 4.1.2.4.1 ovenfor..."

Klager har anført, at det ovenstående understøtter, at fjernsalgsbegrebet skal fortolkes bredt, og at der skal meget lidt til, før der er tale om et organiseret system for fjernsalg. Hun har henvist til følgende fra Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv 2011/83/EU, præambel 20:

"...Begrebet et organiseret system for fjernsalg eller levering af fjernnydelser bør omfatte systemer, der tilbydes af en tredjemand, der ikke er den erhvervsdrivende, men som anvendes af den erhvervsdrivende, f.eks. en online platform..."

Klager har oplyst, at indklagedes system for elektronisk underskrift og elektronisk korrespondance med indklagede i forhold til formidlingsaftalen stilles til rådighed på en platform udbudt af tredjemand. Underskrift sker gennem [hjemmeside 1] ved underskrift med NemID. Hun har dertil anført, at der på intet tidspunkt blev diskuteret andre muligheder for indgåelse af aftalen – hvorfor elektronisk underskrift gennem den online platform således er måden, hvorpå formidlingsaftaler generelt og systematisk bliver indgået. Hun har dertil anført, at der er et organiseret system for fjernsalg.

Klager har som klagepunkt 2 anført, at indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed i formidlingsaftalen har fraveget § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom, og at denne bestemmelse ikke kan fraviges til skade for forbrugeren. Klager finder det kritisabelt, at de indklagede skriver ulovlige vilkår i formidlingsaftalen, og at de dernæst fastholder deres ret til at kræve et ulovligt vederlag.

Klager har i sin replik fastholdt, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i formidlingsaftalen at have indsat et vilkår om opsigelse, som er i strid med § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom.

Hun har ikke bestridt, at indklagede har tilbudt hende at betale et mindre vederlag.

Klager har anført, at det faktum, at indklagede henviste til formidlingsaftalens vilkår – både ved telefonisk samtale og efterfølgende på mail – var udtryk for, at indklagede fastholdt sin ret til at opkræve et ulovligt stort vederlag. Indklagede tilbød klager at betale et mindre beløb og henviste til de nærmere omstændigheder omkring salget. Det at indklagede mener, at der er "tale om et tilbud" om at betale et mindre vederlag er kritisabelt. Betaling af et mindre vederlag er ikke et "tilbud" som gives af indklagede, men en rettighed klager har i medfør af § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager har anerkendt, at indklagede ikke efterfølgende henviste til vilkåret i formidlingsaftalen. Men fastholder, at det at der er indskrevet et ulovligt vilkår i formidlingsaftalen er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager har som klagepunkt 3 anført, at de indklagede har nægtet at udspecificere den fremsendte faktura, med henvisning til, at der i formidlingsaftalen ikke er aftalt en fordeling af salæret.

Klager har videre anført, at dette er korrekt i forhold til resultatafhængigt vederlag, men at der i det konkrete tilfælde, hvor aftalen opsiges, skal beregnes vederlag efter kriteriet ”rimeligt vederlag”, hvorfor de indklagede ikke kan nægte at fremsende en specifikation af vederlaget.

Hun har hertil bemærket, at det følger af markedsføringslovens § 15, at der kan stilles visse krav til en fakturas indhold, og at man efter anmodning skal give yderligere oplysninger. Hun har slutteligt anført, at de indklagede, i en situation som den foreliggende, har pligt til at foretage en fordeling af det opkrævede salær, da det ellers umuliggør en vurdering af, hvorvidt det opkrævede udgør et rimeligt vederlag.

Klager har i sin replik oplyst, at hun ikke bestrider, at formidlingsaftalen ikke var indgået efter regning, men som resultatbaseret vederlag. Hun har anført, at formidlingsaftalen imidlertid er opsagt uden et salg, og vederlaget derfor ikke længere beregnes som et resultatbaseret vederlag. Hun har fastholdt, at fakturaen burde være specificeret, med henblik på, at klager skulle kunne vurdere, hvorvidt det opkrævede vederlag var rimeligt.

Hun har ikke bestridt, at Klagenævnet for Ejendomsformidling fastsætter et rimeligt vederlag som et samlet beløb. Hun har hertil anført, at der er forskel på en faktura udstedt til en forbruger til brug for vurdering af rimeligt vederlag og det vederlag, som Klagenævnet for Ejendomsformidling går ind og fastsætter. Hun har henvist til, at der ved Klagenævnet for Ejendomsformidling findes utallige eksempler på, at en ejendomsmægler har udspecificeret deres faktura.

De indklagede

De indklagede har vedrørende klagepunkt 1 anført, at indgåelse af en formidlingsaftale forudsætter, at en mægler forinden aftaleindgåelsen fysisk besigtiger en ejendom med henblik på at foretage en værdiansættelse af ejendommen. I den konkrete sag blev klagers ejendom besigtiget den 5. april 2022. De indklagede har hertil anført, at de ikke har et system, hvor en kunde alene kan bestille en formidlingsaftale, uden forudgående dialog med virksomheden, og at det ikke kan betragtes som et system for fjernsalg, at det er muligt for en kunde at signere digitalt på en aftale, der bliver udarbejdet konkret til kunden på baggrund af en dialog med denne om ønsker og behov.

Dertil har de indklagede anført, at det ikke kan anses som en aftale indgået som led i et system for fjernsalg, da der har været et fysisk møde mellem parterne. De indklagede har hertil henvist til Forbrugeraftale lovens § 3, stk. 1, nr. 4, litra a, hvoraf det fremgår, at en fjernsalgsaftale forstås ved enhver aftale om varer, tjenesteydelser eller løbende levering af varer eller tjenesteydelser, når aftalen til og med tidspunktet for dens indgåelse udelukkende indgås ved brug af kommunikation, der foregår, uden at forbrugeren og den erhvervsdrivende mødes fysisk og indgås som led i et system for fjernsalg, der drives af den erhvervsdrivende.

De indklagede har herefter anført, at formidlingsaftalen ikke er omfattet af reglerne om fortrydelsesret.

De indklagede har henvist til følgende fra forarbejderne til lov nr. 442 af 31. maj 2000:

*”... Efter bestemmelsen skal **to betingelser** være opfyldt, for at der foreligger fjernsalg i lovens forstand.*

*For det første skal parternes aftale i det enkelte tilfælde være indgået **udelukkende** ved brug af fjernkommunikation, dvs. uden at parterne mødes fysisk i forbindelse med markedsføring eller aftalens indgåelse.*

[...]

For det andet skal den pågældende aftale være indgået som led i et system for fjernsalg, og systemet skal være drevet af den erhvervsdrivende.

*Dette kriterium indebærer, at det **ikke er tilstrækkeligt**, at den enkelte aftale indgås ved brug af fjernkommunikation, men den erhvervsdrivende må også have truffet visse foranstaltninger med særligt henblik på aftaleindgåelse ved brug af fjernkommunikation. Har en annonce til formål at markedsføre virksomheden og fremme kundekontakten, men ikke særligt at indgå aftaler ved brug af fjernkommunikation, vil betingelsen normalt ikke være opfyldt, selv om annoncen måske medfører flere telefoniske bestillinger.*

[...]

Reglerne finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor forbrugeren ringer til en butik og bestiller varer, som er blevet udbudt i en annonce, selv om annoncen eventuelt har indeholdt oplysninger om butikkens telefonnummer. Det skyldes, at formålet med annonceringen i disse tilfælde ikke er at indgå aftaler ved brug af fjernkommunikation.

[...]

Kommissionen har på et møde med medlemslandene om gennemførelse af direktivet oplyst, at det efter Kommissionens opfattelse falder uden for direktivets formål at regulere f.eks. telefonisk tidsbestilling hos tandlæger, advokater m.v. Det forudsættes i overensstemmelse hermed, at reglerne ikke finder anvendelse på sådanne aftaler, selv om forbrugeren ringer efter at have set en annonce i telefonbogen eller i en avis. Sådanne annoncer indeholder normalt ingen nærmere oplysninger om tjenesteydelser, der tilbydes, eller om prisen på ydelserne...”

De indklagede har i deres duplik bestridt, at anmodningen om en salgsvurdering var med udgangspunkt i klagers ønske om låneomlægning. De har oplyst, at en belåningsvurdering vil blive rekvireret af pengeinstituttet hos den ejendomsmægler, pengeinstituttet samarbejder med, medmindre vurderingen foretages af interne vurderingsfolk hos pengeinstituttet/kreditforeningen. De har anført, at klager – så vidt de er bekendt – ikke er kunde hos det pengeinstitut, som de indklagede samarbejder med.

De indklagede har endvidere oplyst, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds afdeling i [by 1] har fremvist flere boliger til klager i februar 2022 – 2 måneder før kunden fik vurderet sin ejerlejlighed. Det var i forbindelse med en fremvisning, at det blev aftalt, at en medarbejder hos den

indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle foretage en salgsvurdering af klagers ejerlejlighed. Dertil har de anført, at klager i forbindelse med salgsvurderingen oplyste, at ønsket om salg afstedkom af, at hun havde fundet en lejlighed i [by 1], som hun gerne ville købe.

De indklagede har anført, at kontakten og det fysiske møde ikke kan anses som værende informationssøgning i forbindelse med salg af ejerlejligheden. Der var tale om et sædvanligt vurderingsmøde med henblik på salg af klagers ejerlejlighed.

De indklagede har videre anført, at en aftale – der er forelagt og gennemgået med en forbruger – ikke bliver til en fjernsalgsaftale ved at den efterfølgende indgås ved brug af NemID. De har henvist til, at det af forbrugeraftaleloven fremgår, at aftalen skal være indgået udelukkende ved brug af fjernkommunikation.

De indklagede har vedrørende klagepunkt 2 henvist til indklagede ejendomsmæglers e-mail, hvori han oplyste, at der i formidlingsaftalen var skrevet ind, at ved opsigelse skulle der betales 3/4 af de aftalte ydelser. I samme e-mail har indklagede ejendomsmægler skrevet, at han var klar over, at ejerlejligheden ikke havde været til salg i en længere periode, og han opremsede hvilke ydelser de indklagede havde udført. På baggrund heraf fremsendte indklagede ejendomsmægler et tilbud på et væsentlig mindre beløb, hvilket han betragtede som et rimeligt vederlag ud fra de udførte ydelser.

De indklagede har anført, at den indklagede ejendomsmægler i den efterfølgende korrespondance med klager ikke henviste til den indskrevne frase i formidlingsaftalen, men alene forholdt sig til, hvad der kunne betragtes som værende rimeligt og derfor ikke til skade for forbruger.

De indklagede har i deres duplik bestridt, at formidlingsaftalen skulle være i strid med loven. I henhold til loven er de berettiget til det vederlag, der er aftalt med sælger. Det at de har begrænset deres vederlag til 3/4 ved opsigelse kan ikke anses at være i strid med loven. De har fastholdt, at de ved klagers opsigelse af formidlingsaftalen alene har betinget sig et rimeligt vederlag.

De indklagede har vedrørende klagepunkt 3 anført, at de ikke har handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at udstede en faktura, hvor ejendomsmæglerens vederlag ikke er yderligere specificeret.

De indklagede har henvist til, at markedsføringslovens § 15 vedrører ”Faktureringspligt for regningsarbejde”. Hertil har de anført, at den indgåede formidlingsaftale ikke er ”efter regning”, hvorfor markedsføringslovens § 15 ikke er relevant for den udstedte faktura. Dertil har de henvist til, at det fremgår af bemærkningerne til markedsføringslovens § 15, stk. 3, at de yderligere oplysninger der skal gives, f.eks. kan være omkring eksternt udført arbejde, leje af materiel og forsikringer – betaling for ydelser, der ligger ud over den forretningsdrivendes eget arbejde. Da den indgåede formidlingsaftale, og dermed den udstedte faktura, ikke indeholder vilkår om særskilt betaling for sådanne ydelser, er der ikke noget grundlag for at specificere fakturaen yderligere. Den fremsendte faktura indeholder udelukkende arbejdsvederlag, da de indklagede ikke har betinget sig af betaling for udlæg til tredjemand.

De indklagede har videre anført, at klager allerede inden udstedelse af fakturaen var oplyst om, hvilke ydelser de indklagede havde udført og som lagde til grund for det opkrævede vederlag.

De indklagede har bestridt, at det ikke er muligt at fastlægge eller aftale et rimeligt vederlag på baggrund af et samlet vederlag. De har hertil henvist til, at Klagenævnet for Ejendomsformidling har taget stilling til begrebet "rimeligt vederlag" i flere sager, og at vederlaget i disse sager altid er fastsat som et samlet beløb.

De indklagede har i deres duplik anført, at i de sager ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvor der er sendt en faktura med specificeret vederlag, har der i formidlingsaftalen været aftalt vederlag specificeret på de enkelte ydelser.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 49), at Disciplinærnævnet ved sin virksomhed skal medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager, som alene omhandler størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, jf. lovens § 52, stk. 1, 2. pkt. Klager om størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene som et civilt søgsmål. Disciplinærnævnet kan af samme grund ikke pålægge ejendomsmægleren at frasige sig sit krav.

Disciplinærnævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

På denne baggrund behandler Disciplinærnævnet klagen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Fortrydelsesret

En formidlingsaftale er en forbrugerftale jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 1457 af 17. december 2013 om forbrugerftaler (herefter forbrugerftaleloven) hvoraf det følger, at en forbrugerftale forstås som en aftale, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når den anden part (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv.

Ifølge forbrugerftalelovens § 1, stk. 2, gælder lovens kapital 4 om fortrydelsesret kun for 1) aftaler indgået ved fjernsalg og 2) aftaler indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted.

Efter § 3, nr. 1 i forbrugerftaleloven forstås en fjernsalgsaftale som en aftale, der indgås ved brug af kommunikation, der foregår, uden at forbrugeren og den erhvervsdrivende mødes fysisk

(fjernkommunikation) og som indgås som led i et system for fjernsalg, som drives af den erhvervsdrivende.

Det følger videre af forbrugeraftalelovens § 18, stk. 1, at en forbruger kan træde tilbage fra en aftale i overensstemmelse med reglerne i forbrugeraftalelovens kapitel 4, hvis der er tale om en fjernsalgsaftale eller en aftale indgået uden for den erhvervsdrivende faste forretningssted.

Dansk Ejendomsmæglerforening har i overensstemmelse med ovenstående udarbejdet en standardvejledning om fortrydelsesret ved aftaler indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted og ved aftaler om fjernsalg af varer og ikkefinansielle tjenesteydelser, hvoraf muligheden for anvendelse af fortrydelsesretten samt følgerne heraf fremgår.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at klagers ejendom blev vurderet af indklagede den 5. april 2022, hvorefter parterne var i dialog via e-mail og telefon omkring vilkårene for formidlingsaftalen. Dertil lægger nævnet til grund, at formidlingsaftalen den 14. april 2022 blev underskrevet af klager med NemID via de indklagedes portal [hjemmeside 1].

Da aftalen er forhandlet og indgået via fjernkommunikation, og da aftalen er endeligt indgået via de indklagedes portal [hjemmeside 1], finder nævnet, at den indgåede formidlingsaftale skal anses som en fjernsalgsaftale, at de indklagede driver et system for fjernsalg, og at formidlingsaftalen som følge heraf er omfattet af fortrydelsesretten i forbrugeraftaleloven.

Det følger af forbrugeraftalelovens § 19, stk. 1, 1. pkt. at, såfremt forbrugeren vil udøve sin fortrydelsesret, skal forbrugeren inden 14 dage benytte den i § 20 angivne fremgangsmåde. Dertil fremgår det af § 19, stk. 3, at den periode, hvori fortrydelsesretten efter stk. 1 kan udøves, for så vidt angår aftaler om en vare eller en ikke finansiell tjenesteydelse, først løber fra den dag, hvor forbrugeren har modtaget de i § 8, stk. 1, nr. 9, nævnte oplysninger på et varigt medium.

Det følger endvidere af samme lovs § 19, stk. 4, at er de i § 8, stk. 1, nr. 9 nævnte oplysninger ikke givet til forbrugeren på et varigt medium, udløber den periode, hvori fortrydelsesretten efter stk. 1 udøves, for så vidt angår aftaler om varer eller en ikkefinansiell tjenesteydelse, senest 12 måneder efter den i stk. 2 nævnte 14-dagesperiode, dog senest 14 dage efter den dag, hvor oplysningerne er kommet frem til forbrugeren.

Det følger af § 20, stk. 1, i forbrugeraftaleloven, at ønsker forbrugeren at udøve sin fortrydelsesret, skal denne inden for udløbet af fristen afgive en utvetydig erklæring herom.

Idet de indklagede har bestridt, at den indgåede formidlingsaftale er omfattet af fortrydelsesretten lægger nævnet til grund, at de indklagede ikke har givet forbrugeren de i forbrugeraftaleloven § 8, stk. 1, nr. 9 nævnte oplysninger på et varigt medium, herunder at Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvejledning om fortrydelsesret ikke er udleveret til klager.

Herefter finder nævnet, at fristen for fortrydelse ikke var udløbet den 13. maj 2022, hvor klager fremsendte en e-mail med oplysning om, at klager ønskede at fortryde den indgåede formidlingsaftale. Dertil vurderer nævnet, at klagers e-mail af den 13. maj 2022 kan anses som en tilstrækkelig utvetydig erklæring, og at fortrydelsesretten herefter var anvendt.

Krav på vederlag

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 32, stk. 1, har ejendomsmægleren ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Det følger af lovens § 33, stk. 1, at ejendomsmægleren ved sælgers opsigelse af formidlingsaftalen kun har krav på vederlag, hvis det er aftalt. Det følger videre af lovens § 33, stk. 2, at hvis der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, så har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis formidlingsaftalen opsiges af sælgeren. Af samme lovs § 2, stk. 2 fremgår det, at denne lov ikke kan fraviges til skade for en forbruger.

Af formidlingsaftalen af 14. april 2022 fremgår det, at der ved udløb uden salg skal ske betaling for *"... Fotos og plantegning samt udgifter til ejendomsdatarapport, restgældsoplysning samt evt. ejerlejlighedsskema..."*. Nævnet lægger herefter til grund, at der er tale om et resultatafhængigt vederlag.

Dertil fremgår det, at der ved opsigelse skal ske betaling af *"... 3/4 af samtlige beløb anført i formidlingsaftalens pkt. 6.1 (der udgøres af Vederlag, Markedsføring og Udlæg..."*. Nævnet finder herefter, at det af indklagede indsatte vilkår om betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2, og at indklagede ejendomsmægler derved har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at der i den foreliggende situation ikke er tale om en opsigelse fra klagers side, men derimod at klager har anvendt sin fortrydelsesret, hvorfor ovenstående vedrørende ejendomsmæglerens mulighed for at kræve vederlag ved opsigelse ikke er relevant i den pågældende situation.

Det følger imidlertid af forbrugerftalelovens § 25, stk. 1, nr. 1 og 2, at ved tilbagetræden fra en tjenesteydelsesaftale kan forbrugeren pålægges at betale for den del af ydelsen, som allerede er leveret, hvis 1) aftalens opfyldelse på forbrugers udtrykkelige anmodning er påbegyndt inden fortrydelsesfristens udløb og 2) den erhvervsdrivende godtgør, at forbrugeren er blevet oplyst om fortrydelsesretten og om det beløb, der skal betales.

Som det er anført i ovenstående afsnit om sagens formalitet, mener nævnet sig kompetent til at tage stilling til, om der kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Klager i denne sag fik ikke oplysninger om, at fortrydelsesretten i forbrugerftaleloven fandt anvendelse, hvorfor klager ikke kan pålægges at betale for de af den indklagede ejendomsmægler udførte ydelser. Af denne grund er det i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har beregnet sig et vederlag.

Udspecificeret faktura

Nævnet finder det på baggrund af sagens oplysninger godtgjort, at den fremsendte faktura alene vedrører arbejdsvederlag, og at den på baggrund heraf ikke kan kræves yderligere udspecificeret.

Sanktionsfastsættelse

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have oplyst om fortrydelsesretten, ved at have indsat et vilkår i formidlingsaftalen, som er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og ved at have beregnet sig et vederlag, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, BB, en bøde på 10.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Da ejendomsformidlingsvirksomheden ikke har godtgjort, at man rutinemæssigt orienterer forbrugeren om dennes eventuelle fortrydelsesret, er virksomheden selvstændigt ansvarlige for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Virksomheden pålægges herefter en bøde på 25.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg