

Den 21. juni 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 656 – 22/14489

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler AA
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB [Virksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. august 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsformidlingsvirksomheden BB [Virksomhed] for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25, 31 og god ejendomsmægleretik ved at have indgået en formidlingsaftale med en ulovlig gyldighedsperiode.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler AA var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Parterne indgik den 25. maj 2021 formidlingsaftale.

Af formidlingsaftalens pkt. 5 fremgik følgende:

”Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.”

Af aftalens pkt. 6 fremgik:

”Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser. Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse”

Af formidlingsaftalens pkt. 10 fremgik herudover:

"100 % SOLGT eller GRATIS"

Aftaleperiodens udløb

Det er aftalt, at aftaleperiodens udløb igangsættes fra første annonceringsdag på [hjemmeside 1]."

Den 12. juli 2021 opsagde klager formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed som følge af utilfredshed med kvaliteten af det udførte arbejde.

Den 19. juli 2021 fremsendte indklagede en faktura til klager på i alt 72.610,00 kr.

Den 6. august 2021 sendte klager en indsigelse til den fremsendte faktura, som han afviste at betale, idet han var utilfreds med kvaliteten af det udførte arbejde, og idet beløbet ikke stemte overens med vilkåret i formidlingsaftalen om, at indklagedes vederlag ved opsigelse fra sælgers side højst kunne udgøre ¼ af det samlede vederlag, markedsføringsomkostninger, dokumentationsomkostninger og udlæg.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at Klagenævnet for Ejendomsformidling den 30. maj 2022 har afsagt kendelse i en sag mod indklagede ejendomsmægler CC.

Klager har på baggrund heraf besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglerens pligtforsømmelse vedrørende angivelse af salgsperiodens længde i strid med gældende lovgivning.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler AA har anført, at han ikke er rette indklagede, idet formidlingsaftalen blev opsagt af klager den 6. juli 2021, at klagen blev indsendt til Klagenævnet for Ejendomsformidling den 6. august 2021, og idet han fratrådte sin stilling hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 1. juli 2021.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at Klagenævnet for Ejendomsformidling har sanktioneret virksomheden for forholdet, at virksomheden har taget klagenævnets konklusion til efterretning, og at det pågældende forhold er rettet og skærpet internt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt til sagen.

Ad formaliteten

Indklagede ejendomsmægler AA har anført, at han ikke er rette indklagede, idet han fratrådte sin stilling hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 1. juli 2021.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at denne er indgået den 25. maj 2021.

Da formidlingsaftalen er indgået på et tidspunkt, hvor indklagede ejendomsmægler AA fortsat var ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden, og da AA af formidlingsaftalen fremgår som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, finder nævnet, at AA kan ifalde et eventuelt disciplinært ansvar, såfremt der er vilkår i formidlingsaftalen som strider imod bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom.

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.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge lovens § 31 kan aftaleperioden højst være 6 måneder, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at formidlingsaftalen er resultatafhængig, idet det af aftalen fremgår, at der skulle betales vederlag ved opsigelse, og at der var indgået aftale om *"100 % Solgt eller gratis"*. Aftaleperioden kan derfor højst være 6 måneder, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31.

Herefter finder nævnet, at der ved formuleringen *"Det er aftalt, at aftaleperiodens udløb igangsættes fra første annonceringsdag på Hjemmeside 1."* er aftalt en længere aftaleperiode end 6 måneder, hvilket er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31.

Indklagede ejendomsmægler har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved indgåelsen af formidlingsaftalen.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler AA en bøde på 10.000 kr.

Der er ligeledes 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.

Ved at have formuleret formidlingsaftalen som sket, har virksomheden ikke etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholder kravene til form og indhold i

lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder tidsfrister. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har derfor svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed BB [virksomhed], en bøde på 20.000 kr.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB [Virksomhed] , pålægges en bøde på 20.000 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