

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 790 - 24/05784

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
EDC Poul Erik Bech Hundested A/S

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. juni 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have opkrævet en samlet betaling på 42.500 kr. for formidling af klagers ejendom.

Den 21. januar 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den 7. marts 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech Hundested A/S.

Sagens omstændigheder:

Klager var interesseret i at købe ejendommen beliggende [adresse 1], og hun underskrev en betinget købsaftale på ejendommen den 6. december 2023. Købsaftalen var betinget af klagers salg af egen bolig.

Samme dag indgik klager derfor formidlingsaftale med EDC Poul Erik Bech Hundested A/S om salg af klagers bolig.

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

Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

***Varighed:** Formidlingsaftalen er gældende i seks måneder fra aftalens indgåelse eller indtil salg af ejendommen, med mindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. [...]*

Vederlag: Ejendomsmæglersalær: kr. 55.200,00
Markedsføring og foto (ex. Køb direkte via [app 1] ([hjemmeside 1]): kr. 23.700,00
Udlæg til 3. mand, anslået: kr. 1.085,10
Ved salg af ejendommen betales i alt: kr. 79.985,10

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via [app 1], foto og udlæg.

Ved udløb af formidlingsaftalen uden salg betales for Foto kr. 4.500,00

Med tillæg af køb via [app 1] samt EDC Poul Erik Bech Hundested A/S's udlæg til tredjemand. ”

Af salgsbudget af den 27. februar 2024 fremgik følgende vedr. indklagedes udlæg til tredjemand:

3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

Digital håndtering af sagen	kr.	150,00	kr.	187,50
Ejendomsdatarapport	kr.	110,00	kr.	137,50
Automatisk systemhentning af ejendomsdata	kr.	608,08	kr.	760,10
Udlæg til tredjemand i alt	kr.	868,08	kr.	1.085,10
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				

EDC Poul Erik Bech Hundested A/S sendte den 10. april 2024 følgende afregning til klager:

”07-12-2023 Ejendomsdatarapport	137,50	25 %
14-12-2023 Automatisk systemhentning af ejendomsdata	760,10	25 %
09-04-2024 Fotopakke	4.500,00	25 %
09-04-2024 Boligpræsentation	9.000,00	25 %
09-04-2024 [produkt 1] – 4 uger	3.900,00	25 %
09-04-2024 Præsentation på mæglersites	6.300,00	25 %
09-04-2024 [produkt 2] – uger	6.900,00	25 %
09-04-2024 Salær	11.002,40	25 %
Saldo i vores favør pr. 15-04-2024 kr-	42.500,00”	

Klager betalte beløbet, men sendte efterfølgende en klage til indklagede.

Indklagede svarede følgende:

”Kære AA

[...]

Efter en gennemgang af sagen kan jeg ikke se, at købet af [adresse 1] er afgørende for, om du ville sælge din egen lejlighed. Der blev udarbejdet en betinget købsaftale med sælger af [adresse 1], som var betinget af dit eget salg, men det var ikke aftalt, at din egen lejlighed ikke skulle sælges, hvis ikke du fik [adresse 1]. Det står ikke i formidlingsaftalen for salget af din egen lejlighed og BB [indklagede ejendomsmægler] har fortalt mig, at der ikke er indgået nogen mundtlig aftale herom.

I forhold til [adresse 1] var du bekendt med, at ejendommen kunne blive solgt til anden side. Der var alene indgået en betinget købsaftale med sælger og derfor var der en risiko for, at ejendommen kunne blive solgt til tredjemand, hvilket det endte med.

[...]

Afdelingen fastholder på den baggrund, at det betalte beløb er sket i henhold til de udførte ydelser frem til din opsigelse af formidlingsaftalen. Afdelingen er derfor ikke indstillet på at tilbagebetale noget af det allerede betalte beløb. [...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun i december 2023 kontaktede EDC Poul Erik Bech Hundested A/S, da hun ønskede at købe ejendommen beliggende [adresse 1] under forudsætning af, at hun kunne få solgt sin egen bolig beliggende [adresse 2].

Hun underskrev derfor en betinget købsaftale på ejendommen [adresse 1] den 6. december 2023, og samtidig underskrev hun en formidlingsaftale med EDC Poul Erik Bech Hundested A/S angående salget af hendes egen bolig. Hun har anført, at hun ikke i forbindelse med indgåelse af aftalen blev informeret om, at hun skulle betale for alle udgifter, der var i forbindelse med markedsføring samt et salær til mægler, hvis ejendommen beliggende [adresse 1] blev solgt til anden køber, inden hendes egen bolig blev solgt. Det eneste beløb, der blev nævnt, var beløbet på 4.500 kr. for en fotopakke, og hun blev flere gange forsikret om, at det var kun dette beløb, hun skulle betale, hvis hun endte med ikke at kunne købe [adresse 1].

Som følge af få fremvisninger af klagers bolig, aftalte hun med indklagede at tilkøbe en "[produkt 2]"-pakke til 6.900 kr. Indklagede anbefalede herudover klager at sætte hendes bolig 100.000 kr. ned i pris, hvilket klager accepterede.

Indklagede foreslog andre boliger for klager, som klager afviste, idet hun oplyste, at hun kun var interesseret i at købe [adresse 1], og at hun ellers ville blive boede.

Klager har anført, at hun ikke blev informeret om, at såfremt [adresse 1] blev solgt til anden side, og hun derfor ikke ønskede at sælge sin bolig, ville det blive betragtet som en opsigelse af formidlingsaftalen, og at hun dermed ville skulle betale for alle udgifter, der havde været i forbindelse med markedsføring samt salær til mægler.

Klager blev den 10. marts 2024 kontaktet af indklagede, der oplyste, at en anden køber nu havde underskrevet en købsaftale vedrørende ejendommen på [adresse 1].

Den 27. marts 2024 kontaktede klager derfor indklagede for at få afsluttet formidlingsaftalen.

Den 3. april 2024 var klager til møde hos indklagede, hvor klager fik forelagt to muligheder: Hun kunne lade formidlingsaftalen løbe de sidste to måneder, og hvis der kom en køber og bød prisen, og klager ikke ville sælge, skulle hun betale alle udgifter og det fulde salær til mægler, det vil sige over 80.000 kr., og ellers kunne klager opsig formidlingsaftalen mod betaling af alle udgifter samt en del af salæret, og her nåede parterne frem til en pris på 11.000 kr. i salær.

Klager valgte herefter at opsig formidlingsaftalen, og hun betalte i alt 42.500 kr. herfor, heraf 11.000 kr. i salær.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har opkrævet 42.500 kr., idet hun flere gange gennem forløbet blev forsikret om, at hun kun skulle betale for udgiften til fotopakken på 4.500 kr., såfremt hun ikke kunne købe ejendommen beliggende [adresse 1], og at indklagede ikke vejledte hende om, at det ville betragtes som en opsigelse af formidlingsaftalen, såfremt ejendommen på [adresse 1] blev solgt til anden køber, og at hun derfor alligevel ikke ønskede at sælge sin bolig.

Indklagede ejendomsmægler BB:

Indklagede ejendomsmægler har anført, at klager tiltrådte en betinget købsaftale vedrørende ejendommen beliggende [adresse 1], og at hun i forlængelse heraf satte sin egen bolig til salg ved EDC Poul Erik Bech Hundested A/S. Klager indgik derfor en formidlingsaftale med EDC Poul Erik Bech Hundested A/S på almindelige vilkår.

Klager blev oplyst om, at der ikke var nogen garanti for, at hun ville erhverve ejendommen beliggende [adresse 1], idet der alene var indgået en betinget købsaftale, og der dermed var mulighed for, at en anden køber ville melde sig på banen og købe ejendommen.

Indklagede har oplyst, at det er korrekt, at han drøftede en prisnedsættelse af klagers bolig med klager.

Under formidlingsperioden med klager blev ejendommen beliggende [adresse 1] solgt til anden side.

På den baggrund indkaldte indklagede til møde den 3. april 2024, hvor indklagede oplyste klager om hendes muligheder, herunder at hun enten kunne fortsætte formidlingsaftalen, indtil den udløb og betale de aftalte omkostninger forbundet hermed, eller at hun kunne opsig formidlingsaftalen.

Klager valgte herefter selv at opsig formidlingsaftalen. Det er korrekt, at parterne aftalte et salær på 11.000 kr., selv om ydelserne udført indtil opsigelse af aftalen blev opgjort til i alt 42.500 kr. Klager accepterede aftalen, og hun betalte efterfølgende beløbet til EDC Poul Erik Bech Hundested A/S.

Indklagede har vedrørende afholdelse af udgifter over for tredjemand (udlæg) anført følgende:

Som udlæg er der anført ”automatisk systemhentning af ejendomsdata” til 760,10 kr. og ”ejendomsdatarapport” til 137,50 kr., i alt 897,60 kr.

Indklagede har anført, at posten ”automatisk systemhentning af ejendomsdata” på 760,10 kr. er hentet to steder fra: Det er for det første indhentet ved DD A/S, hvortil indklagede har dokumenteret at have betalt et grundbeløb på 636,25 kr. inkl. moms. Herudover er der en månedlig abonnementspris på 421,25 kr. inkl. moms. Eftersom der i den pågældende måned var 4 ejendomme, hvor oplysningerne blev trukket, er beløbet delt i 4, således at hver ejendom har betalt 105,31 kr. i abonnement.

Fra DD A/S blev den pågældende ejendom samlet pålagt en udgift på 741,56 kr. På daværende tidspunkt var det ikke muligt at hente børskurser fra DD A/S, hvorfor afdelingen i [by 1] via EDC Poul Erik Bech Hundested A/S indhentede børskurser fra tredjemand. Udgiften hertil udgjorde 62,60 kr. inkl. moms.

De samlede udgifter for ”automatisk systemhentning af ejendomsdata” for ejendommen udgjorde i alt 802,81 kr. Dette beløb er højere end det fakturerede beløb på 760,10 kr. Indklagede har anført, at årsagen hertil er, at de 760,10 kr. anses for et minimum i forhold til erfaringen med fordelingen af abonnementsudgiften ovenfor blandt ejendomme for en måned.

Indklagede har anført, at han har dokumenteret at have betalt 137,50 kr. inkl. moms for ”ejendomsdatarapport”, hvilket stemmer overens med det fakturerede beløb over for klager.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EDC Poul Erik Bech Hundested A/S:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har fremhævet, at klager er blevet opkrævet 137,50 kr for ejendomsdatarapporten, idet det er dette beløb, som indklagede har afholdt til EDC Poul Erik Bech Hundested A/S i forbindelse med indhentelse af ejendomsdatarapporten. Der er dermed tale om en reel udgift, som der ikke er lagt nogen avance på. Udlægget er den faktiske omkostning for indklagede, og indklagede har anført, at udlægget over for klager dermed er berettiget.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har endvidere anført, at EDC Poul Erik Bech Hundested A/S leverer en digital løsning til indklagede til både indhentelse og håndtering af ejendomsdatarapporten. Den digitale løsning sikrer således en struktureret, effektiv og kvalitetssikret indhentelse og håndtering af ejendomsdatarapporten til fordel for klager (sælgerne), herunder muligheden for på en sikker måde at dele de pågældende dokumenter med potentielle købere og køberrådgivere. EDC Poul Erik Bech Hundested A/S’ honorar er desuden pålagt moms, idet der er tale om en momspligtig ydelse.

Den digitale løsning består nærmere af en webservice, som på mæglerens forespørgsel indhenter ejendomsdatarapporten med tilhørende bilag fra Erhvervsstyrelsen. Servicen sørger derefter for at journalisere dokumenterne på sagen hos indklagede, så de er korrekte og ajourførte, ligesom dokumenterne bliver krypteret for at beskytte dem mod utilsigtet dataudtræk eller uautoriseret adgang. Servicen overvåger også mulige opdateringer til ejendomsdatarapporten og opdaterer den automatisk, hvis der sker ændringer. En ny ejendomsdatarapport indhentes således automatisk efter seks måneder, så den altid er opdateret. For at vedligeholde løsningen har EDC Poul Erik Bech Hundested A/S et udviklings- og testteam, som løbende arbejder på at tilpasse, drifte og videreudvikle løsningen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har samlet anført, at indklagede har haft en reel udgift på 137,50 kr. for ejendomsdatarapporten og derfor ikke har haft avance på udlægget. Desuden er ydelsen for udlægget en bedre ydelse end den ydelse, der modtages, hvis ejendomsdatarapporten rekvireres fra hjemmesiden [hjemmeside 2], fordi der er en række ekstra fordele ved ydelsen fra EDC Poul Erik Bech Hundested A/S, som også kommer klager til gavn.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Opkrævning af vederlag

Nævnet lægger til grund, at det af formidlingsaftalen fremgår, at der ved salg af ejendommen skulle betales 79.985,10 kr., og at der i tilfælde af opsigelse af aftalen skulle betales ”*de frem til opsigelsen udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via [app 1], foto og udlæg*”, og endelig at der i

tilfælde af udløb af formidlingsaftalen skulle betales 4.500 kr. for foto samt *"tillæg af køb via [app 1] samt EDC Poul Erik Bech Hundested A/S's udlæg til tredjemand."* Det fremgår ikke af aftalen, at denne bortfaldt, såfremt klager ikke blev ejer af ejendommen beliggende [adresse 1].

Væsentlige forudsætninger for en forbrugers tiltrædelse af en formidlingsaftale skal fremgå af formidlingsaftalens vilkår. Såfremt en forbruger kun indgår en formidlingsaftale under forudsætning af, at vedkommende erhverver en anden specifik ejendom, skal det således fremgå af aftalen, at denne bortfalder, såfremt forbrugeren ikke bliver ejer af denne ejendom.

Nævnet finder det efter en samlet vurdering af sagens oplysninger godtgjort, at klager kun ønskede at sælge sin ejendom, såfremt hun erhvervede ejendommen beliggende [adresse 1]. Under disse omstændigheder skulle indklagede ejendomsmægler have indføjet i formidlingsaftalen, at denne bortfaldt, såfremt klager ikke blev ejer af den ejendom, som hun havde indgået en betinget købsaftale om. Nævnet har lagt vægt på, at formidlingsaftalen blev udarbejdet af indklagede ejendomsmægler, der som den professionelle part over for en-ikke professionel køber, er nærmest til at sikre sig, at sådanne særlige vilkår bliver indføjet i formidlingsaftalen, og at indklagede ejendomsmægler er sælgers repræsentant og dermed skal varetage sælgers interesser.

At dette vilkår ikke blev indføjet i formidlingsaftalen, som blev udarbejdet af indklagede, og at indklagede ejendomsmægler opkrævede vederlag hos klager efter samme vilkår, som hvis klager havde opsagt formidlingsaftalen, er i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf udtaler Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kritik af indklagede ejendomsmægler BB.

Udlæg

Af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 4 fremgår, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 2, at ejendomsformidlingsvirksomheden kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler.

Det fremgår herudover af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 5, at såfremt der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde.

Den 21. januar 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den 7. marts 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech Hundested A/S.

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan kun opkræve udgifter til udlæg hos sælger, såfremt virksomheden kan dokumentere at have afholdt disse udgifter over for tredjemand.

Af salgsbudget af den 27. februar 2024 og af faktura udstedt til klager af den 10. april 2024 fremgik vedrørende udlæg, at klager blev pålagt at betale for henholdsvis ejendomsdatarapport og automatisk systemhentning af ejendomsdata.

Automatisk systemhentning af ejendomsdata

Indklagede har til sagen indsendt en faktura fra DD A/S, hvorefter det fremgår, at indklagede har betalt 509 kr. ekskl. moms for ”e-dok bolig” for den pågældende ejendom, ligesom der er anført en månedlig abonnementspris på 337 kr. ekskl. moms. Af fakturaen fremgår 4 separate numre, hvilket nævnet forstår som 4 separate boligenheder, hvorfor udgiften til abonnementsprisen til DD A/S, som forklaret af indklagede, er delt ud på disse boligenheder. Endelig er der indsendt en faktura, hvorefter det fremgår, at indklagede har betalt 62,60 kr. inkl. moms for indhentelse af børskurser for den pågældende ejendom.

Indklagede har oplyst, at indklagedes reelt afholdte udgifter til automatisk systemhentning af ejendomsdata dermed har udgjort 802,81 kr., og at klager alene er blevet faktureret 760,10 kr. Dette stemmer overens med faktura af den 10. april 2024, der er fremsendt til klager, hvorefter det fremgår, at klager er blevet opkrævet 760,10 kr. for automatisk systemhentning af ejendomsdatarapport.

Som følge af at klager dermed er blevet opkrævet mindre for indhentelse af ejendomsdata, end hvad indklagede selv har afholdt af udgift herfor over for tredjemand, finder nævnet, at dette forhold ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ejendomsdatarapport

Indklagede ejendomsmægler har til sagen indsendt en faktura fra EDC Poul Erik Bech Hundested A/S, hvorefter det fremgår, at indklagede har betalt 137,50 kr. inkl. moms for indhentelse af ejendomsdatarapport.

Af faktura af den 10. april 2024 fremsendt til klager fremgår, at klager er blevet opkrævet 137,50 kr. for indhentelse af ejendomsdatarapport.

Nævnet lægger til grund, at prisen for en ejendomsdatarapport var 70 kr. på tidspunktet, hvor ejendomsdatarapporten blev indhentet i nærværende sag.

Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har indrettet sig på en måde, hvorefter et selskab i samme koncern (EDC Poul Erik Bech Hundested A/S) står for at indhente og håndtere ejendomsdatarapporten, ligesom selskabet sikrer, at dokumenterne bliver krypteret, og at rapporten automatisk bliver indhentet på ny, såfremt der sker ændringer, samt efter seks måneder, så den altid er opdateret. Som følge af at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed får leveret denne ydelse af EDC Poul Erik Bech Hundested A/S, har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, i stedet for 70 kr., betalt 137,50 kr. for ejendomsdatarapporten, hvilket beløb er viderefaktureret til klager.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har indrettet sig på en måde, hvorefter sælgerne betaler mere for ejendomsdatarapporten, fordi denne indhentes hos et andet selskab i samme koncern, end hvis ejendomsdatarapporten var blevet indhentet direkte på hjemmesiden [hjemmeside 2]. Dette er en procedure, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har implementeret, og virksomheden er dermed selvstændigt ansvarlig for tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik.

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at den ekstraindholdelse og den deraf følgende ekstraudgift til ejendomsdatarapporten ikke er et aktivt tilvalg for den enkelte forbruger, ligesom det kan være uigennemskueligt for en forbruger, hvad denne ekstraindholdelse indebærer.

Nævnet finder således, at ansvaret for denne tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden EDC Poul Erik Bech Hundested A/S, som herefter pålægges en bøde på 25.000 kr., mens indklagede ejendomsmægler BB frifindes for dette forhold.

THI BESTEMMES

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere udtaler kritik af indklagede ejendomsmægler, BB, jf. lov om formidling af fast ejendom § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed EDC Poul Erik Bech Hundested A/S pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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