

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 678 – 22/15915

AA
mod
BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 22. november 2022 har AA indbragt BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have markedsført ejendommen på Boligportal GG og opsat tre til salg skilte umiddelbart i forlængelse af indgåelse af formidlingsaftalen, ved ikke at have givet klager tilbagemelding efter en fremvisning, ved ikke at have udleveret oplysninger til klager omkring eCCekten af markedsføringen i forbindelse med et møde hos de indklagede og ved i forbindelse med opsigelse af formidlingsaftalen at have beregnet sig et honorar på 100.000 kr.

Sagens omstændigheder:

Ved formidlingsaftale af 26. april 2022 indgik klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en formidlingsaftale vedrørende salg af ejendommen beliggende [Adresse 1].

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

I henhold til formidlingsaftalen blev ejendommen vurderet til 8.995.000 kr.

Af formidlingsaftalen fremgik følgende vedrørende opsigelse:

”...Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til udløbet udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via DD’s brugerportal, foto og udlæg...”

Af standardbetingelser for formidlingsaftaler, som var vedlagt som et bilag til formidlingsaftale fremgik følgende:

”3.3 Opsigelse og misligholdelse af formidlingsaftalen

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.

Hvis sælger mod forventningen modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel at besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i formidlingsperioden, betragtes formidlingsaftalen som opsagt af sælger, og der skal ske betaling til ejendomsmægler i henhold til formidlingsaftalen...”

Til brug for salgsopstillingen og markedsføring blev ejendommen den 12. maj 2023 fotograferet.

Den 30. maj 2022 blev ejendommen fremvist til en potentiel køber fra de indklagedes køberkartotek.

Ved SMS af 1. juli 2022 skrev klager følgende til indklagede:

”... Er der noget nyt ang. [Adresse 1]? Fedt, at der er kommet et ”til salg”-skilt op. Kommer derfor også et mere oppe på selve [vej 1]?...”

Ved SMS af 4. juli 2022 skrev klager følgende til indklagede:

”... Det lyder fornuftigt, og jeg har netop modtaget status på mail. Det ville være ret fedt med et oppe på [vej 1] også – selvom kommunen ikke er så glad for det...”

Den 16. juli 2022 blev ejendommen fremvist til en potentiel køber. Fremvisningen var booket af potentiel køber til kl. 10, men blev af indklagede ejendomsmægler flyttet til kl. 15.45.

Ved SMS af 3. august 2022 skrev klager følgende til indklagede:

”... Er det mon muligt at komme forbi butikken og hente et ”til salg” skilt mere? Jeg vil rigtig gerne sætte et op ned mod vandet – der kommer mange forbi hver dag...”

Dagen efter skrev klager:

”Tak for nyt skilt”

Den 18. august 2022 havde parterne en samtale vedrørende status på salget af ejendommen. Dagen efter skrev klager følgende e-mail til de indklagede:

”Tak for samtalen i går vedr. status på salget af vores ejendom [Adresse 1]. Jeg er ked af at skulle meddele her i august måned, at vores forventning og optimisme omkring flere fremvisninger og interesse for [Adresse 1], desværre ikke er blevet indfriet.

Desværre har der kun været 2 fremvisninger, hvor kun den ene fremvisning, er blevet booket på klientens egen initiativ (som i efterfølgende ombookede).

Det var vi enige om i telefonsamtalen i går, selvfølgelig er for lidt interesse for boligen, nu når vi snart er gået ind i 4 måned jf. kontrakten.

- *Vi har før snakket om den manglende skiltning, som kom ca. 1 mdr. efter opslået til salg på Boligportal GG.*
- *At vi har skulle rykke for at få "Åbent hus m. tilmelding" til at fremgå på Boligportal GG/DD's hjemmeside*
- *Manglende feedback på potentiel køber, som anden ejendomsmægler selv lovede tilbagemelding på.*
- *Langsommelig fotoproses, som gjorde at huset kom senere på markedet.*
- *Ingen respons fra potentielle køber trods prisjustering på eget initiativ*

Altså flere små ting/punkter, som tilsammen gør os i tvivl om DD, kan bærer opgaven at sælge vores dejlige hus i disse udfordrende tider.

Vi har haft tillid til dig BB og synes også du er en sympatisk person! Vi tror bare at opgaven kan være for svær for DD.

Du spurgte om du ikke kunne få endnu en chance til at sælge vores hus, og du argumenterede for din sag. Derfor synes vi også det er fair nok, at du får muligheden.

Vi foreslår følgende:

- *DD får muligheden for at sælge huset måneden ud altså til d. 31/08-2022 til "solgt eller gratis", prisen ændres ikke på Boligportal GG, men det er muligt at byde på huset, alt over 8 millioner har interesse.*

Eller

- *Vi opsiger kontrakten. I den forbindelse vi vil gerne tilbyde at betale for "fotopakken-villa" (5.200,00) samt "dronefotos" (3.995,00) – som vi i øvrigt synes er rigtig gode..."*

Den 22. august 2022 skrev klager følgende til indklagede:

"... Jeg kan se at du har ringet i dag. Har du tænkt over vores forslag?

Jeg er desværre svær at få fat på i hverdagene pga. Forud booket klinikkalender. Så hvis du kan skrive en mail eller sms, så går det hurtigere..."

Den 24. august 2022 svarede indklagede følgende:

"... Tak for nedenstående mail.

Jeg synes at det ville være en god idé, at vi får lavet et møde sammen alle tre, og naturligvis hurtigst muligt. Kan I i dag, på torsdag eller fredag i denne uge? Alternativt mandag/tirsdag i næste uge.

Lad mig høre fra jer..."

Hertil svarede klager følgende:

"Jeg og EE har ikke mulighed for at mødes denne uge eller den kommende uge.

Så du må meget gerne give din kommentar, på min mail fra i fredags og gerne snarest..."

Den 1. september 2022 svarede indklagede følgende til klagerne:

"... Tak for jeres mail og nedenstående svar. Det er ærgerligt, at I ikke har tid eller lyst til at mødes, da jeg jo synes at det her er en ret vigtig ting og beslutning. Jeg synes trods alt at vi har og har haft en god dialog, og det er naturligvis ærgerligt at det endnu ikke er lykket at sælge huset. Jeg tror helt basalt på, at det blot er prisen der stadig er for høj og som vi snakkede om på mødet den 15. juli, så ville jeg anbefale at vi satte prisen så langt ned mod kr. 8 mio. som muligt. Husk på, at det ikke kun er jeres hus der ikke bliver solgt i markedet pt., det er renten der driller os alle og ikke mindst en af de største årsager til, at der ikke bliver solgt særlig mange boliger blandt mæglerne hernede i [område].

Som jeg har nævnt flere gange ved vores gode telefonsamtaler, så er jeg jo også ked af og frustreret over, at [Adresse 1] ikke er solgt endnu. Der er ikke noget jeg hellere vil, end at sælge jeres hus – men kunderne i markedet er bare ikke enige i prisniveauet pt. og det er svært at gøre noget, medmindre at man imødekommer prisreguleringen til en vis grad.

Jeg har nu vendt jeres mail med de relevante personer og i kan se min kommentarer med grønt nedenfor.

[...]

1. Jeg husker ikke at der har været manglet et skilt på jeres ejendom. Jeg ved at der kom et skilt ud mod det grønne areal og et skilt ud til vejen (som så er blevet fjernet efterfølgende).

[...]

2. Kunder som gerne ville se huset da det blev annonceret på nettet, har hele tiden kunne booke fremvisning hos os. De kan ovenikøbet få booket fremvisning hos os helt ind til kl. 22.00. Åbent hus med tilmelding er kommet på hjemmesiden ca. 7-10 dage efter annonceringen.

[...]

3. Min kollega CC har givet jer en tilbagemelding telefonisk umiddelbart lige efter fremvisningen. Han nævner også for jer, at de kan lide huset, men de har brug for yderligere tid til at tænke det igennem, og han vil melde tilbage til jer når der er nyt/konkret.

[...]

4. Vi skrev formidlingsaftalen under sammen den 26. april 2022. Fotografen ringede til jer den 28. april 2022 for at aftale en tid hvor han kunne komme ud. Her meddeler I ham, at I selv vender tilbage med en tid da I skal gøre huset klar først. I vender herefter tilbage og aftaler en tid den 12. maj 2022. Herefter afventer vi dronefotos. Som I var bekendt med, så var det vanskeligt for dronefotografen at arrangere i forhold til vejrforholdene, da det blæste utroligt meget i den periode.

[...]

5. Der er ikke nogen potentielle købere der melder sig på banen eller som vil se huset, og det er naturligvis frustrerende for jer og ikke mindst os. Som vi snakker om løbende, så var

det (og er stadig) et meget vanskeligt marked pga. kraftige rentestigninger, energipriser, naturgas- og elpriser, og mæglerne generelt hernede har store udfordringer med at få solgt boligerne til de nuværende udbudspriser. Jeg husker ikke at det var jer, der "på eget initiativ" ville have en prisjustering, men netop at jeg kalder jer til statusmøde for at snakke fremtidig strategi igennem, herunder prisjustering. Her dukker kun EE op og vi aftaler, at I begge skal snakke en ny pris på 8.995.000.- igennem og melde tilbage til mig, at det er I indforstået med – og det gør i ét par dage efter.

[...]

Vi gør alt hvad vi kan hele tiden for at skabe fremvisninger og aktiviteter på vores ejendomme og især [Adresse 1]. Det er ikke samme eCekt man får ved at "fortælle" folk, at de kan byde på huset, som hvis man rent faktisk går ind på markedet med en ny skarp pris, som vil skabe aktivitet. Især når der tilsyneladende er så stor forskel på hvor udbudsprisen er pt., til det niveau hvor køberne er. Derudover er jeg uforstående overfor, at jeg kun kan få til den 31. august 2022 til at sælge huset, da vores aftale løber til den 26. oktober 2022. [...]

I er naturligvis velkommen til at opsige kontrakten, selvom jeg forretningsmæssigt og rent personligt synes at det ville være ærgerligt, da huset jo ikke bliver solgt at den grund. I skal være opmærksom på omkostningerne ved opsigelse af formidlingsaftalen, jf. formidlingsaftalen, såfremt i vælger at opsige kontrakten..."

Ved e-mail af 4. september 2022 opsigde klager formidlingsaftalen. Hertil oplyste indklagede, at sagen var taget af nettet, og at de ville vende tilbage med en faktura.

Den 7. september 2022 fremsende indklagede en faktura pålydende 100.000 kr. til klager. Indklagede gjorde samtidig hermed gældende, at de i henhold til formidlingsaftalen havde krav på dækning af de udførte ydelser frem til opsigelse med tillæg af markedsføring, evt. køb via DD's brugerportal, foto og udlæg. Dertil oplyste de, at fotos af ejendommen var sendt i en separat e-mail til klager. Af fakturaen fremgik følgende:

Sagsbeskrivelse	anonymiseret		
Bogføringsdato	Beskrivelse	Beløb	Moms
	Saldo pr. 26-04-2022 kr.	0,00	
07-09-2022	Salær	65.010,00	25%
07-09-2022	Boligpræsentation	7.000,00	25%
07-09-2022	Fotopakke	5.200,00	25%
07-09-2022	Præsentation på mæglersites	6.300,00	25%
07-09-2022	Mellem avisannoncepakke ? 16 moduler	4.000,00	25%
07-09-2022	anonymiseret - 4 uger	8.495,00	25%
07-09-2022	Dronefotos op til 10 stk.	3.995,00	25%
07-09-2022	Ejendomsdatarapport	136,25	25%
07-09-2022	Restgæld/ejendomsdata fra anonymiseret	760,10	25%
07-09-2022	Salær	-896,35	25%
	Saldo i vores favør pr. 07-09-2022 kr.	100.000,00	

Nedenfor følger betalingskode, som bedes benyttet ved indbetaling.

Såfremt der måtte være spørgsmål til det fremsendte eller sagen i øvrigt, er du velkommen til at kontakte vores kontor.

Betalingsreference +71< 000071706300416 +82549048<
Forfaldsdato 22-09-2022

Ved e-mail af 13. september 2022 afviste klager den fremsendte faktura samt betalingsfristen. Hun oplyste, at de havde håbet på mere forståelse fra de indklagedes side, da der var flere ting, de havde

påtalet tidligere ikke havde fungeret. De anmodede for yderligere redegørelse for det fakturerede beløb, samt foreslog at de betalte for indklagedes udgifter til Fotopakke (5.200kr.), dronefotos (3.995kr.), restgæld/ejendomsdata (760kr.), ejendomsrapport (136,25kr.) og præsentation på mæglerens (6.300kr.).

Ved e-mail af 16. september 2022 anførte de indklagede, at de ikke var af den opfattelse, at der var begået fejl under formidlingsperioden. Dertil fremsendte de svar på og dokumentation m.v. for de spørgsmål klager havde til det fakturerede beløb.

Ved e-mail af 22. september 2022 tilbød klageren at betale 25 % af det fakturerede beløb, hvilket de indklagede afviste den 3. oktober 2022.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klagen vedrører uoverensstemmelser mellem klager og de indklagede, herunder vedrørende et urimeligt højt honorar på 100.000 kr. opkrævet på baggrund af, at formidlingsaftalen blev opsagt før udløb. Klager har flere gange forsøgt at indgå et forlig i sagen, hvilket de indklagede ikke har ønsket.

Klager har anført, at baggrunden for opsigelse af formidlingsaftalen var flere dårlige/uprofessionelle oplevelser/pligtforsømmelser fra de indklagede.

Hun har hertil anført, at det var aftalt mellem parterne, at før huset skulle sættes på Boligportal GG, skulle der sættes tre skilte op, et ved vejen, et ved forsiden af huset og et for enden af huset ved en sti. Ifølge klager kom der aldrig tre skilte op. Hun forventede, at skiltene kom op inden den 1. juni. Der blev ca. en (juli) og to (august) måneder efter formidlingsaftalen var underskrevet, og efter hun flere gange havde bedt om det, sat to skilte op. Boligen kom på Boligportal GG i juni måned. Klager har anført, at opsætningen af skilte derfor ikke er sket umiddelbart efter underskrift, som anført af de indklagede. Hun er på intet tidspunkt blevet informeret om, at et skilt skulle være sat op før den 1. juli, eller at dette er fjernet af en "ukendt person". Såfremt et skilt var sat på før 1. juli burde husets beboere, der går forbi stedet flere gange dagligt, have opdaget skiltet. Klager har oplyst, at det er korrekt, at et skilt blev fjernet igen efter påtale fra Kommunen. Klager har henvist til parternes korrespondance vedr. skilte, og har hertil oplyst, at der forinden var telefonisk samtale herom.

Klager har anført, at det ikke er korrekt, at grunden til at ejendommen først kom på Boligportal GG i juni 2022 skyldtes, at klager først ville gøre ejendommen salgsklar, inden der skulle tages billeder. Hun har oplyst, at hun nævnte, at hun gerne ville nå at udbedre flere ting ved huset, inden tilstandsrapporten skulle laves. Huset fik et tilsyn og tilstandsrapport omkring 3. maj, hvorefter det var muligt at tage billeder af huset. Billederne af huset blev taget den 12. maj.

På tidspunktet for opsigelse af formidlingsaftalen havde der været to fremvisninger af ejendommen. Da den første reelle fremvisning blev booket via hjemmesiden, afmeldte de indklagede denne, da tidspunktet ikke passede den indklagede ejendomsmægler. Den indklagede ejendomsmægler rykkede herefter tidspunktet til senere samme dag. Klager har anført, at det virker meget uprofessionelt, at man kan booke et fremvisningstidspunkt, hvor det ikke er muligt at få fremvist ejendommen.

Klager har anført, at den indklagede ejendomsmægler, efter 2. fremvisning af ejendommen glemte at give en tilbagemelding til klager – selv om han havde sagt han ville gøre det. Klager fik først en tilbagemelding, da hun rykkede herfor. Hun fik tilbagemeldingen over to gange – en efter fremvisningen, hvor den indklagede ejendomsmægler fortalte om fremvisningen og oplyste, at han ville vende tilbage efter ca. 1 uge, når han ingen havde snakket med de potentielle købere. Den indklagede ejendomsmægler vendte ikke tilbage, hvorfor klager selv spurgte ind til det. Argumentet for manglende tilbagemelding var ”at der ikke var noget at fortælle”. Det ville hun dog gerne have vidst, i stedet for at gå og vente på et opkald. Efter manglende respons ca. 1 uge efter 2. fremvisning med aftalt telefonmøde fredag 2. september 2022, som heller ikke blev til noget, var tilliden og tålmodigheden opbrugt.

Klager har oplyst, at hun i forbindelse med et statusmøde anmodede om at se data vedrørende antal visninger på Boligportal GG og DD’s hjemmeside, samt dokumentation for effekten af ”DD Effekt og dets markedsføring”. Hun har hertil anført, at hun ikke kunne få disse oplysninger, da de indklagede ikke kunne få internetforbindelse. Internetproblemerne blev ikke løst under mødet, og hun fik ikke de ønskede data forevist på mødet. Mødet blev flere gange afbrudt af indklagede ejendomsmæglers eget barn. Hun blev i den forbindelse ikke tilbudt oplysningerne på et senere tidspunkt, heller ikke efter ønske om at opsigse formidlingsaftalen.

Klager har oplyst, at hun har tilbudt at betale nogle af de udgifter ejendomsmægler har haft – i alt 25.000 kr. De indklagede afslog tilbuddet. I forbindelse med opsigelsen forsøgte hun flere gange at aftale en fair afregning for det udførte arbejde, men de indklagede kom ikke med mod bud eller forklaring af blandt andet salærets store størrelse. Inden opsigelsen af aftalen, blev det ikke nævnt, hvad det konkret ville koste at opsiges aftalen, og det fremkommer heller ikke konkret i kontrakten derfor hun noget overrasket over det store beløb, og bad om uddybende forklaring på honoraret, som hun stadig, ikke har fået uddybet.

Hun har henvist til korrespondancen mellem parterne for yderligere klagepunkter, samt at klagepunkterne bør ses i en helhed fra start til opsigelsen af kontrakten, for at forstå det langsommelig og kritisable forløb, som ikke i sig selv, har noget med det nuværende boligmarked at gøre. Det har haft store konsekvenser for sælger, at der gik lang tid før huset blev sat til salg på Boligportal GG, samt de manglende skilte- det var en vigtig salgsperiode, som nok ikke kommer igen før om mange år.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har påstået frifindelse, samt at de er berettiget til at opkræve et honorar. De har oplyst, at de ikke er enige i, at der ikke kom et skilt op i henhold til parternes aftale. De har anført, at formidlingsaftalen blev underskrevet den 26. april 2022, og at skiltet ud mod de grønne/vandet blev sat op umiddelbart efter underskriften. De har videre anført, at skiltet ud mod det grønne areal på et tidspunkt blev fjernet af ukendte personer. Der var oprindeligt ikke aftalt mere end et skilt, men de indklagede satte yderligere to skilte op. Det ene ud mod [vej 1], hvilket indklagede selv fjernede igen, da kommunen ikke ønskede dette. Det andet skilt blev sat op ved ejendommen.

De indklagede har oplyst, at det er korrekt, at en fremvisning blev udsat til et senere tidspunkt på dagen, da den indklagede ejendomsmægler ikke havde mulighed for at fremvise ejendommen på det tidspunkt som den potentielle køber ønskede.

De indklagede har videre oplyst, at det var klager, der ønskede at opsige formidlingsaftalen, hvilket klager var i sin gode ret til i henhold til § 29 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og formidlingsaftalen. Formidlingsaftalen blev opsagt den 4. september 2022. De indklagede har anført, at der er beregnet honorar på baggrund af, at formidlingsaftalen blev indgået den 26. april 2022 og blev opsagt lidt over 4 måneder senere. På tidspunktet for opsigelse var alt førsalgs arbejde udført, ejendommen var tillige blevet annonceret både på nettet og i trykte medier og den var blevet fremvist overfor interesserede købere. De indklagede har henvist til formidlingsaftalens side 4, hvor en nærmere opregning af de udførte opgaver fremgår. Af opregningen er det alene punkter i forbindelse med et egentligt salg af ejendommen der ikke blev udført.

De indklagede har bekræftet, at parterne havde forligsdrøftelser, men at de ikke nåede til enighed.

De indklagede har videre bekræftet, at ejendommen først kom på Boligportal GG i juni 2022. De har bestridt klagers udlægning af forløbet med fotos. De har oplyst, at fotografen ringede til klager den 28. april 2022 for at aftale tid, men at klager oplyste fotografen om, at klager selv ville vende tilbage, da hun ønskede at gøre ejendommen salgsklar, inden der blev taget billeder. Klager lavede herefter en aftale med fotografen den 12. maj 2022. Dertil var der på grund af vejret problemer med at få taget dronfotos. De indklagede har anført, at de spurgte klager, om klager ønskede at få ejendommen online selv om der ikke var taget dronfotos, hvilke klager – ifølge de indklagede – afviste.

Det er korrekt, at ejendommen blev fremvist to gange i kommissionsperioden. De indklagede har anført, at det ikke kan klandres de indklagede, at der alene var to interesserede købere, som ønskede at få fremvist ejendommen. De har videre anført, at det ikke er korrekt, at den indklagede ejendomsmægler ikke gav en tilbagemelding til klager i forbindelse med fremvisning af ejendommen.

I forbindelse med et statusmøde mellem parterne, afholdt på de indklagedes kontor, var der problemer med internettet. De indklagede har anført, at dette dog blev løst under mødet, og at klager fik forevist de ønskede data.

De indklagede har anført, at de ikke har overtrådt lovgivningen, herunder lov om formidling af fast ejendom m.v. eller de etiske regler, der er gældende for ejendomsmæglere, at de indklagede opfyldte parternes aftale omkring skiltning på ejendommen - den ekstra skiltning var ikke en del af aftalen, og at klager opsagde formidlingsaftalen den 4. september 2022 og at indklagede ejendomsmægler forinden, ved e-mail af 19. august 2022, havde oplyst klager om, at det ville få økonomiske konsekvenser for klager. De indklagede forsøgte endvidere at sætte et fysisk møde op med klageren inden klagerens opsigelse af formidlingsaftalen, men det var ikke muligt for klageren at afsætte tid hertil. De har henvist til, at det fremgår af formidlingsaftalens punkt 6.2, at klager ved opsigelse af formidlingsaftalen skal betale for de udførte ydelser frem til opsigelsen, hvilket er en gængs DE-standard, og er i overensstemmelse med både lov om formidling af fast ejendom m.v. og DE's normer for ejendomsmæglere. Efter formidlingsaftalens opsigelse anmodede klager om en forklaring på afregningens sammensætning, hvilket derefter blev sendt til klager.

De indklagede har videre anført, at de indklagede har udført opgaver, der berettiger til det opkrævede honorar, og at det ikke kan klandres de indklagede, at parterne i forbindelse med forligsdrøftelser ikke fik en frivillig aftale på plads.

Slutteligt har de indklagede bestridt, at forløbet i formidlingsperioden var langsommeligt og kritisabelt, samt at de skulle have forsinket salgsprocessen. Indklagede havde som klageren en fælles interesse i at få solgt ejendommen, idet et salg alene ville udløse det fulde honorar m.m. til de indklagede.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperes ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

Indklagede BB er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætning vis.

Klagen over indklagede BB afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager, som alene omhandler størrelsen af en ejendomsmægleres 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

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 i sagen.

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.

Som sagen er forelagt nævnet er der blandt andet uenighed mellem parterne om, hvad parterne aftalte omkring opsætning af skilte, hvorvidt klager efter en fremvisning fik en tilbagemelding som aftalte, hvorvidt klager fik udleveret data/statistik over salget i forbindelse med et statusmøde og om hvorvidt det forhold, at boligen først blev annonceret på Boligportal GG i juni måned skyldtes klager eller indklagedes forhold. Nævnet kan som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor.

Opsætning af skilte

På baggrund af sagens oplysninger, herunder særligt de fremsendte SMS beskeder fra klager til indklagede vedr. opsætning af skilte, finder nævnet det ikke godtgjort, at det i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen var aftalt, at der skulle opsættes tre skilte. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af SMS beskederne fremgår, at klager spørger ind til muligheden for flere skilte: *"Kommer derfor også et mere oppe på selve [vej 1]", "Det ville være ret fedt med et oppe på [vej 1] også – selvom kommunen ikke er så glad for det", og "Er det mon muligt at komme forbi butikken og hente et "til salg" skilt mere? Jeg vil rigtig gerne sætte et op ned mod vandet – der kommer mange forbi hver dag".*

Klager har yderligere anført, at de forventede, at der ville blive opsat skilt på ejendommen i juni måned. Klager har hertil anført, at første skilt blev opsat den 1. juli 2022, og at de indklagede derved har været langsommelig med opsætning af skilte på ejendommen. De indklagede har anført, at der blev sat skilt op ud mod et grønt areal/vandet i umiddelbar forlængelse af formidlingsaftalen blev underskrevet, men at en ukendt person på et tidspunkt fjernede dette. Klager har bestridt indklagedes udlægning heraf. Som oplyst kan nævnet som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, hvornår det første skilt blev opsat på ejendommen.

Annoncering på Boligportal GG

Det fremgår af sagen, at parterne er enige om, at ejendommen først blev annonceret på Boligportal GG i juni 2022, parterne er dog uenige om, hvorvidt det var klager eller indklagedes forhold, der var årsag hertil. Det fremgår af sagen, at klager blev kontaktet af en fotograf den 28. april 2022 med henblik på at aftale tid for fotografering af ejendommen, og at klager og fotografen indgik aftale om, at ejendommen skulle fotograferes den 12. maj 2022. Det fremgår endvidere, at der skulle tages

dronefotos af ejendommen, hvilket var besværligt grundet vejrforholdene. Indklagede har anført, at klager ønskede at vente med at annoncere ejendommen på Boligportal GG, indtil der var taget dronefotos af ejendommen. Klager har ikke bestridt indklagedes påstand. Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at det alene er indklagedes forhold, der har haft betydning for, at ejendommen først blev annonceret på Boligportal GG i juni 2022.

Tilbage melding efter fremvisning

Det fremgår af sagen, at parterne er enige om, at indklagede efter 2. fremvisning kontaktede klager og oplyste om fremvisningen. Parterne er herefter uenige om, hvorvidt det blev aftalt, at indklagede ejendomsmægler skulle give yderligere tilbagemeldinger, herunder om disse blev givet. Som oplyst kan nævnet som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, om der er givet tilbagemelding i henhold til det aftalte. Nævnet bemærker hertil, at det forhold, at indklagede ikke kommer med yderligere tilbagemeldinger som oplyst af klager efter nævnets opfattelse ikke indebærer, at indklagede ejendomsmægler derved har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Data/statistik

Parterne er enige om, at klager under et statusmøde anmodede om at se data/statistik vedrørende formidlingsopdraget, og at indklagede i forbindelse hermed oplevede internetproblemer. Parterne er uenige om, hvorvidt internetproblemerne blev løst, og klager fik forevist oplysningerne. Som oplyst kan nævnet som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager fik forevist statistik under mødet. Nævnet bemærker hertil, at det forhold, at indklagede eventuelt ikke kunne forevise data under et møde som følge af internetproblemer ikke i sig selv kan medføre, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Flyttet fremvisning

Der er enighed mellem parterne om, at den indklagede ejendomsmægler flyttede en fremvisning fra kl. 10 til 15.45 samme dag. Nævnet finder ikke, at indklagede ved at flytte en fremvisning til et senere tidspunkt samme dag har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

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.

Ifølge lovens § 34 kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder, hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side.

Af formidlingsaftalen af fremgår følgende: ”... Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til udløbet udførte ydelser med tillæg af markedsføring, køb via DD's brugerportal, foto og udlæg...”.

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.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at formidlingsaftalen blev indgået den 26. april 2022, at den blev opsagt den 4. september 2022 og derved havde løbet i ca. 4 måneder. Dertil lægger nævnet til grund, at indklagede i formidlingsperioden blandt andet har indhentet oplysninger om ejendommen, har udarbejdet en præsentation over ejendommen og fremvist ejendommen til to potentielle købere.

Herefter og på baggrund af sagens yderligere oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at salgsforløbet har været langsommeligt og kritisabelt, og at indklagede derved eller ved at beregne sig et vederlag for det udførte arbejde har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som anført oven for side 9 i kendelsen, kan Disciplinærnævnet ikke tage stilling til salærets størrelse. Nævnet bemærker, at klager over vederlag kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

Klagen mod BB afvises.

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