

Den 19. september 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 436 – 18/00081

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[post nr. og by]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)
[adresse]
[post nr. og by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. januar 2018 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC ApS 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 og 32, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik ved, at have beregnet sig et vederlag efter formidlingsaftalens opsigelse og ved at stoppet annonceringen af klagers ejendom m.m.

Efter modtagelsen i Disciplinærnævnet blev klagen udvidet til at, at omhandle mulig overtrædelse af lov formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 1.

Sagens omstændigheder:

Den 10. maj 2017 indgik klager og indklagede ejendomsmæglervirksomhed formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende [adresse], [post nr. og by].

Af formidlingsaftalens punkt 3 var ”DD” anført som ansvarlig ejendomsmægler. DD var ligeledes anført som ansvarlig ejendomsmægler i en salgsopstilling dateret den 25. juli 2017.

Af formidlingsaftalens punkt 6 fremgik det bl.a.;

6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg

Vederlag	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
- Beregne salgsbudget/provenu.		
- Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
- Udarbejde udkast til købsaftale.		
- I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	2.399	2.999
- Opstart	23.999	29.999
- Købsaftale ved et salg		
I alt vederlag	26.398	32.998
Markedsføring		
- Annoncering	639	799
I alt markedsføring	639	799
Udlæg		
- Elektronisk dokument håndtering	98	123
- Ejendomsdatabaser	325	325
- Forespørgsel grundejerforening, anslået	500	500
- Matrikelkort	175	219
- Restgældsoplysning	400	500
- Ejendomsdata	408	510
I alt udlæg	1.906	2.177
I alt vederlag, markedsføring og udlæg	28.944	35.974

6.2 Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 "Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v."

Betaling ved salg af ejendommen

Ved salg af ejendommen betales samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1.

I alt kr. 35.974

Beløbet forfalder til betaling Se punkt 10

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for Se punkt 10

Beløbet forfalder til betaling Se punkt 10

Af formidlingsaftalens punkt 10 fremgik bl.a.:

Sælger har valgt [REDACTED], som koster 2.999 kr. + dokumenter i opstart.
Derefter koster det 799 kr. per påbegyndt måned i annoncering.
Købsaftalen koster 29.999 kr. men kun ved et salg.

Ydelserne i denne aftale forfalder ved købers deponering af 1. del af udbetalingen eller ved aftalens udløb eller ophør.

Den 11. juni 2017 blev ejendommen fremvist af indklagede ejendomsmægler.

Den 23. juni 2017 udarbejdede indklagede ejendomsmægler et udkast til en betinget købsaftale.

Den 26. juni 2017 underskrev de senere købere den betingede købsaftale.

Den 27. juni 2017 modtog klager den betingede købsaftale.

Af købsaftalen punkt 11 fremgik bl.a.:

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Oplysninger til parterne:

Købers salg af egen bolig

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom beliggende [REDACTED]

Køber er forpligtet til senest 2 uger efter underskrift af nærværende købsaftale at sætte sin nuværende ejendom til salg. Køber er forpligtet til umiddelbart herefter at fremlægge dokumentation herfor. Såfremt køber modtager købstilbud på sin nuværende ejendom uden forbehold og på de aftalte vilkår, eller såfremt køber accepterer et købstilbud på ændrede vilkår, bortfalder betingelsen, og nærværende handel betragtes som endelig.

Overtagelsesdagen fastsættes til 01.10.2017

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber efter nærværende handel har herefter 3 hverdage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbindelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Uanset nærværende (aftale), skal første del af købesummen deponeres hos medvirkende ejendomsmægler som anført i afsnit 13.1.1, 13.1.2 samt garanti stilles som anført i afsnit 13.1.3.

Såfremt køber ikke inden d. 15.09.2017 har solgt sin ejendom, eller har accepteret nærværende handel betingelsesløst,

(...)

bortfalder handlen uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom de deponerede midler frigives ubeskåret til køber. Ejendommen anses for solgt, når køber har indgået en endelig og ubetinget købsaftale, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det endvidere:

"Markedsføring

Køber og sælger er gjort opmærksom på og accepterer, at ejendomsmægler, når fortrydelsesfristen er udløbet og handlen er endelig, kan benytte boligen med nævnelse af adressen i markedsføringsøjemed såsom nabobreve, direct mail, solgt-annoncer i trykte medier m.m. Der vil ikke ske markedsføring med hverken salgspris eller den seneste udbudspris, men udtryk som "solgt til prisen" o.l. anvendes undertiden.

Sælger er gjort opmærksom på, at så snart købsaftalen er underskrevet af begge parter, vil sagen uanset evt. forbehold og fortrydelsesret, ikke længere blive annonceret på Boligsiden.dk mv."

Klager har oplyst, at hun ikke kunne acceptere, at ejendommen ikke længere ville blive annonceret ved købsaftalens underskrift. Den 28. juni 2017 ringede klager til indklagede ejendomsmæglervirksomhed og talte med sagskoordinator EE. Klager meddelte, at hun ikke kunne acceptere at annonceringen stoppede. Sagskoordinator EE oplyste, at det blot var en formalitet og, at klager kunne overstrege det. Indklagede har ikke bestridt dette.

Den 28. juni 2017 blev købsaftalen underskrevet af klager. Klager fremsendte købsaftalen til indklagede med nedenstående overstregning:

~~Sælger er gjort opmærksom på, at så snart købsaftalen er underskrevet af begge parter, vil sagen uanset evt. forbehold og fortrydelsesret, ikke længere blive annonceret på Boligsiden.dk mv.~~

Slettet iflg. aftale
med [redacted] 28/6/17

Den 3. juli 2017 fremsendte købernes advokat sin godkendelsesskrivelse, hvoraf det bl.a. fremgik:

"4. Endvidere er det en betingelse for handlen, at køberne får solgt deres nuværende bolig i form af en andelsbolig. Nærværende handel betragtes først som værende endelig, når køberne af mine klienters andelsbolig har underskrevet en købsaftale, den fulde købesum er deponeret, og fortrydelsesfristen er udløbet.

Det bemærkes i den forbindelse, at mine klienter ikke sætter andelsboligen til salg via en ejendomsmægler, idet andelsboligen er annonceret til salg via Facebook etc., og at der allerede er en interesseret køber.

5. Endelig er det en betingelse for handlen, at afsnittet om sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet vedrørende nærværende ejendom udgår, således at sælger ikke har en ret dertil. Mine klienter ønsker ikke en situation, hvor andelsboligen sælges, uden at mine klienter har sikkerhed for, at de kan erhverve ejendommen beliggende [adresse], [by]."

Den 4. juli 2017 skrev sagskoordinator EE til klager, og anførte hendes forslag til hvilke svar køberens rådgiver skulle have:

"AD4: Kan accepteres – men jeg vil anmode advokaten om tidsfrister.

AD5: Ønsker din godkendelse heraf."

Klager har fremlagt et skærbillede fra boligsiden.dk, hvoraf det fremgår at ejendommens seneste udbudsperiode løb fra 31. maj 2017 til 4. juli 2017.

Den 6. juli 2017 svarede klageren på EEs mail og anførte bl.a.:

"AD 4: (...) Ud fra dette virker det som om "købers" ejendom endnu ikke er sat til salg. Efter fremvisning af min ejendom, fik jeg oplyst af BB at køber havde en køber til deres ejendom og at papirerne var tæt på at være på plads. Da jeg talte med dig i sidste uge, sagde du at dette forbehold bare var en formalitet, da man bare ventede på udløb af fortrydelsesfristen og bankgodkendelse af købers salg. Ud fra det advokaten skriver her, virker det for

mig som ejendommen endnu ikke er sat til salg og jeg har heller ikke kunne finde den annonceret på Facebook.

AD 5: (...) Dette forbehold talte jeg med dig om i sidste uge og vi aftalte at det skulle slettes fra købsaftalen. Det mener jeg stadig.”

Klager og de indklagede snakkede herefter flere gange sammen pr. telefon.

Den 18. juli 2017 skrev klager til sagskoordinator EE og anførte:

Jeg aftalte med BB at I ville sætte min bolig på nettet igen i torsdags, det har nu ikke været annonceret på boligsiderne siden den 4.7. og dette er i strid med vores aftale og købsaftalen. Jeg er desuden blevet kontaktet af "køberen" der siger han har betalt 40.000,- for at have et forbehold for at huset ikke annonceres. Det er jeg ikke blevet orienteret om og jeg har, som vi tidligere har talt om, ikke accepteret det forbehold og har iøvrigt ikke fået nogen rådgivning om forbeholdet. Jeg har ringet til jer utallige gange, flere dage i træk, uden at kunne få en forklaring på hvad der sker. Jeg er meget utilfreds med jeres behandling. Og ved faktisk ikke om mit hus er solgt eller ej.

Den 24. juli 2017 blev formidlingsaftale skriftligt opsagt af klager, der endvidere anførte:

Jeg er igen blevet kontaktet af "Køber" og har fået at vide at, deres advokat har bedt jer om at bekræfte at jeg accepterer forbeholdet senest d. 21.7.2017 ellers beder de jer tilbagebetale det deponerede beløb. I har ikke kontaktet mig vedr. denne frist og jeg vil, som jeg flere gange har sagt og skrevet, ikke acceptere forbeholdet om at boligen ikke må annonceres. Jeg går derfor ud fra at I har tilbagebetalt beløbet til "køber".

Desuden kan jeg se at I stadig ikke annoncerer min bolig på boligsiderne, dette er et klart brud på vores aftale og på det der står i købsaftalen. Boligen har nu ikke været annonceret til salg i næsten tre uger.

Jeg opsiges hermed formidlingsaftalen med jer, da I hverken opfylder aftalen om at annoncerer min bolig og dermed fuldstændig ignorerer at jeg ikke accepterer forbeholdet og desuden ikke har ydet mig nogen form for rådgivning om forbeholdet og iøvrigt har været nærmest umulige at få en forklaring fra om, hvad der reelt foregår, da jeg flere dage i træk ringede til jeres kontor.

Den 26. juli 2017 kl. 10.40 svarede sagskoordinator EE i en mail til købernes advokat på dennes godkendelsesskrivelse, hvor det bl.a. blev anført:

"AD4: OK - Vi afventer oplysninger for hvornår der er aftalt møde med bestyrelsen for underskrift

AD5: Sælger ønsker at fortsætte annoncering og salgsarbejdet iht. købsaftalens afsnit 11

Køber har overført deponering til os - såfremt køber ønsker denne tilbageført ønskes kon-tonr. tilsendt. Endvidere skal vi bede om at alt kontakt og går igennem vores kontor, således der ikke sker misforståelser"

Den 26. juli 2017 kl. 12.56 sendte indklagede ejendomsmægler BB en mail til klager med svar på klagers mail af 24. juli 2017:

(...), jeg prøver lige at skrive hvordan det hænger sammen, hvis der er spørgsmål skal du ringe direkte til mig på (...). Når der bliver underskrevet en købsaftale af begge parter, falder der en udbetaling til ejendomsmægleren og der stilles en bankgaranti, det er proceduren. Jeg har talt med køber (...) som oplyste mig om at købsaftalen ikke er gældende, da boligen stadig annonceres, dette er ikke korrekt.

Derfor er det os vigtig at køber kører sagen gennem hans advokat, så der ikke sker de her misforståelser. Det er således at når købsaftalen er underskrevet af begge parter, kører der en dialog mellem ejendomsmægleren og advokaten som informere henholdsvis informere sælger og køber. Det vi har manglet fra køber var hvornår dokumenterne var udfærdiget og hvornår dokumenterne var underskrevet, det har vi først fået svar på nu at dokumenterne er kommet og at der vil blive underskrevet i løbet af 14 dage maks, det har (...) køber sagt til mig. Havde iøvrigt en fin dialog med ham. Du skal os vide at [køberne] selv står for deres eget salg af deres andel, det er derfor jeg rykker dem for svar, havde det været en ejendomsmægler der stod for deres salg, har det været naturligt for mægleren at få afklaret de ting.

Udbetalingen er en naturlig del af handlen og ikke fordi den skal tages af nettet. Det er der os skrevet i svarskriftet, at du ikke acceptere at boligen bliver taget af nettet, den er vi helt med på. Vi har os efterlyst hvornår vi har underskrifterne på deres salg, der er det således at overdragelsesdokumentet for købers salg bliver lagt ud på nettet, så kan køber, sælger og bestyrelse logge på og underskrive med deres Nem-id, smart løsning (...)

Vi har været i dialog og skrevet med advokaten for at få afklaret nogle punkter omkring købers salg af deres andelsbolig. Men vi sender direkte til advokaten og advokaten sender direkte til os. Det er derfor hver part, køber/sælger har sin egen rådgiver, for det andet har vi jo prøvet og det kommer til at bygge på misforståelser og problemer, derfor denne foretningssgang (...).

Det er op til køber om de vil vente med at betale depositum indtil sagen er på plads og endelig, det er de oplyst om og hvis de ønsker depositum retur indtil sagen er endelig, er det helt ok med os. Men det har vi os svaret til advokaten. Så det er op til køber og købers advokat.

Boligen er annonceret på portalerne, der kan være få øjeblikke hvor den ikke er, da [et webbureau] arbejder med vores boligviser, da vi har fået ny side der kan vise billeder i større format. Har fået en melding imorges at der er styr på det, så hvis du ikke kan se boligen må du sige til (...).

Boligen ligger på nettet og der er taget højde for dit forbehold, som vi talte om i telefonen har jeg informeret dig om evt. konsekvenserne ved at annoncere, evt at køberne kan hoppe ud af aftalen, men den risiko er du jo villig til at tage. Det var det vi talte om og det er købers advokat informeret om i en skrivelse. Så vi venter svar fra købers advokat. Vedr. deponeringen er det os vores procedure at informere sælger om at de er modtaget, det er ikke sket og er en fejl fra vores side beklager meget.

Du skal vide at købsaftalen er gældende og korrespondancen mellem ejendomsmægler og advokat, for at få det sidste på plads er helt naturligt og der spares med henholdsvis sælger og køber omkring de sidste detaljer. (...)

Da der er lavet købsaftale, skal du selvfølgelig ikke betale abonnement, selv om boligen annonceres. Men dit hus er solgt når [køberne] har de sidste underskrifter på plads.”

Den 26. juli 2017 klokken 15.17 skrev klager til indklagede ejendomsmægler og anførte:

”Alt det du skriver nedenfor er egentligt uinteressant nu, I har ikke overholdt formidlingsaftalen og det der står i købsaftalen om at ejendommen skal annonceres. Den har ikke været annonceret siden 4.7. kan dog nu se at I lige pludselig har sat det på nettet igen - hvad regner I med at få ud af det ? Det du skriver om at den muligvis ikke har kunnet ses i få øjeblikke er jo det rene vrøvl, den har ikke været på i tre uger, det har både køber og jeg kunnet konstatere.”

Jeg vedhæfter et snapshot, som jeg tog igår, hvor det tydeligt fremgår at boligen ikke er annonceret. Jeg har dagligt været inde og søge de seneste to uger. Jeg har som tidligere skrevet opsagt formidlingsaftalen. som sagen er lige nu er der ikke nogen handel og jeg regner med at I har tilbagebetalt køber det deponerede beløb, som jeg også tidligere har skrevet. Ellers vil jeg bede jer om at gøre det nu. I kan sende mig en faktura på de udgifter der er aftalt ved opstart af formidlingsaftalen. I skal ikke foretage jer mere i sagen, jeg kontakter selv købers advokat og forklarer hvordan det forholder sig.”

Den 26. juli 2017 klokken 15.54 skrev indklagede ejendomsmægler til klager:

”Så lad os stoppe her. (...)

Køber vil have 4 uger hvor boligen er taget af, ellers er der ikke nogen handel, det er et ultimatum fra købers advokat. Har lige fået en skrivelse fra købers advokat.”

Den 21. august 2017 underskrev klager og køber en allonge til købsaftalen af 23. juni 2017. I allongen var det anført, at købsaftalen af 23. juni 2017 forsat skulle være gældende med enkelte oplyste undtagelser.

Den 14. september 2017 modtog indklagede ejendomsmæglervirksomhed en mail fra klagers bank. Banken bad indklagede ejendomsmæglervirksomhed oplyse, om de havde et tilgodehavende i forbindelse med salget af klagers ejendom.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed udstedte efterfølgende en faktura med faktureringsdato den 17. oktober 2017. Af fakturaen fremgik det, at klager skulle betale 29.999,13 kr. for salg af klagers ejendom.

Den 31. oktober 2017 klokken 9.33 sendte klager en mail til indklagede, hvori klager afviste at betale fakturaen under henvisning til, at indklagede ikke havde overholdt formidlingsaftalen og købsaftalen.

Den 31. oktober 2017 klokken 9.39 skrev indklagede ejendomsmægler til klager og anførte:

”Det er således, at jeg har fundet køberne til din bolig og du har brugt min købsaftale, derfor har jeg krav på vederlag. Du oplyste til mig at du vil fortsætte salget gennem en anden mægler, det har du ikke gjort, men du har brugt min købsaftale, samt de kunder som jeg har vist boligen til. Derfor har jeg krav på vederlaget og det er vel os rimeligt nok.”

Den 1. november 2017 afviste klager på ny, at indklagede ejendomsmægler havde krav på et vederlag.

Samme dag genfremsatte indklagede ejendomsmægler sit krav om betalingen af vederlaget og anførte:

”(…)

Fakta er jo at jeg har fundet køberne og lavet den betinget købsaftale og du har valgt at sælge til mine købere. Så kan du godt sige at annonceringen var mangelfuld, men du har ikke fortsat salget via en anden mægler og du har accepteret mine købere og handelen er blevet endelig, da dine købere har solgt deres andel, derfor har jeg selvfølgelig krav på vederlaget.

(…)”

Den 5. november 2017 skrev klager til indklagede ejendomsmægler. Klager oplyste, at hun ville indbringe sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling og anførte endvidere:

”Ja, du har fundet én køber der skrev under med forbehold for eget salg, derefter stoppede du dit salgsarbejde og annoncering. Helt imod aftalen. Da det lige netop var med forbehold der blev underskrevet, var der en stor risiko for at salget ikke ville blive endeligt. Hvis salgs arbejdet var fortsat, som det burde i henhold til købsaftalen, havde der desuden været mulighed for at andre interesserede købere kunne henvende sig, købere som måske ville betale den udbudte pris.”

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler og fastholdt forsat sit krav.

Den 17. november 2017 sendte sagsbehandler FF en rykker for manglende betaling af faktura til klagers bank og til klager.

Den 20. november 2017 afviste klager igen kravet om betaling af fakturaen.

Disciplinærnævnets bemærkninger

Af formidlingsaftalen dateret den 10. maj 2017 og af en salgsopstilling dateret den 25. juli 2017 var ”DD” anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Som følge af oplysninger fremkommet under sagsbehandlingen, blev Disciplinærnævnet opmærksom på, at der var personsammenfald mellem den anførte ansvarlige ejendomsmægler DD og den indklagede ejendomsmæglervirksomheds tidligere direktør DD. Denne var direktør for indklagede ejendomsmæglervirksomhed i perioden 13. august 2014 til 2. august 2018.

Disciplinærnævnet kunne efterfølgende konstatere, at DD ikke var/havde været registreret ejendomsmægler jf. § 6, i lov om formidling af fast ejendom m.v. hvorfor der var tale om en mulig overtrædelse af §§ 28, stk. 1, og 39, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder ved at udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal foruden klagerens interesser, ligeledes kære

sig for offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Nævnet har derfor mulighed for at tilskære en sag og udvide klagepunkterne, hvis de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen giver anledning hertil.

På denne baggrund har nævnet besluttet til at udvide klagen til også at omfatte spørgsmålet om ansvarlig ejendomsmægler.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ikke har ret til at beregne sig et vederlag da den endelige handel af ejendommen skete på baggrund af en allonge udarbejdet af købernes advokat og ikke indklagedes arbejde.

Klager mener endvidere ikke, at indklagede har krav på vederlag, da de indklagede ikke har levet op til formidlingsaftalen, da indklagede stoppede annonceringen af ejendommen selvom klager afviste købernes forbehold herom. Som dokumentation herfor har klager fremlagt skærbillede fra boligsiden.dk hvoraf det fremgår, at ejendommen seneste udbudsperiode løb fra 31. maj 2017 til 4. juli 2017.

Det er almindelig praksis når der underskrives med forbehold for eget salg at sælgers annoncering forsætter. Den manglende annoncering betød, at der ikke kom henvendelser fra andre interesserede købere, som muligvis ville have købt ejendommen til den udbudte pris. Klager forsøgte forgæves at få indklagede til at genoptage annonceringen.

Cirka tre uger efter at den betingede købsaftale blev underskrevet, blev klager kontaktet af køber på klager adresse. Køber var meget frustreret over, at de indklagede ikke besvarede hans advokats henvendelser vedr. accept af forbeholdet om, at klager ikke måtte forsætte salgsarbejdet.

Det faktum at indklagede stoppede annonceringen, og at det ikke blev meddelt købers advokat, at forbeholdet ikke kunne accepteres, gjorde at klager valgte at opsig formidlingsaftalen.

Klager kan ikke genkende, at hun skulle have tilkendegivet overfor indklagede, at hun ville benytte sig af en ny ejendomsmægler efter opsigelsen af formidlingsaftalen med indklagede. Hvilket understøttes af den fremlagte mailkorrespondance.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på vegne af ham selv og den indklagede ejendomsmægler virksomhed.

Der opstod forvirring i sommerferieperioden. Køberne af klagers ejendom havde oplyst, at de havde en køber til deres andelsbolig, og det ikke var et problem at sælge. Indklagede rykkede flere gange og fik svar fra andelsforeningens administrator, at der ville gå en måned til overdragelsesdokumenterne var klar – det var ikke acceptabelt.

Det endte med, at køberne tog direkte kontakt til sælger, hvilket medførte en masse spild. Klager opsagde efterfølgende formidlingsaftalen med den begrundelse, at hun ville have en anden ejendomsmægler på opgave med at forsætte salget.

Indklagede havde ret til at beregne sig et vederlag, selvom formidlingsaftalen blev opsagt af klager.

Klager har ikke underskrevet en ny formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler. Handlen er blevet gennemført med den indklagedes købsaftale og med de købere indklagede havde fundet. Der blev ikke lavet en ny købsaftale men udarbejdet en allonge til den af indklagede udarbejdede købsaftale.

Vedr. den ansvarlige ejendomsmægler

Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at DD blev bortvist fra indklagede ejendomsmægler-virksomhed den 2. august 2017. Det var DD selv, som havde anført sig som ansvarlig ejendomsmægler på sine sager. Som standard er BB, der er anført som den ansvarlige i virksomhedens formidlingsopdrag, men dette var ændret af den fratrådte direktør. DD havde ca. 8 sager, som efter sin bortvisning overgik til indklagede ejendomsmægler.

Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at han har været ejendomsmægleren på klagers salg fra A-Z.

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 i sagen.

Sagen har været behandlet ved skriftlig procedure jf. § 11, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den ansvarlige ejendomsmægler

Det følger af lovens § 28, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Den ansvarlige ejendomsmægler skal fremgå af selve formidlingsaftalen jf. 29, stk. 1, nr. 1, og af salgsopstillingen § 39, stk. 1, så forbrugere kan orientere sig om, hvem der har ansvaret.

Af formidlingsaftalen, indgået den 10. maj 2017, og af salgsopstillingen dateret den 25. juli 2017 er DD anført som den ansvarlige ejendomsmægler.

For at kunne være ansvarlig ejendomsmægler jf. lovens § 28, er det en forudsætning, at man er godkendt efter lovens § 6, og dermed er optaget i Erhvervsstyrelsens register for godkendte ejendomsmæglere.

DD er ikke og har aldrig været registreret ejendomsmægler. Som følge heraf er lovens § 28, og de hensyn som ligger bag bestemmelsen, overtrådt. Derved er lovens §§ 29, stk. 1, nr. 1 og 39, stk. 1, også overtrådt.

Disciplinærnævnet finder, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed Nem Ejendomsmægler ApS ifalder et selvstændigt ansvar jf. lovens § 52, stk. 2, ved ikke at have sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at ikke godkendte ejendomsmæglere kunne anføres som ansvarlig for et formidlingsopdrag.

Det tillægges skærpende betydning, at overtrædelsen er sket på foranledning af et tidligere medlem af virksomhedens direktion.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC ApS, en bøde.

Nævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsmægler BB et ansvar for overtrædelsen af lovens §§ 28, 29, stk. 1, nr. 1 og 39, stk. 1.

Indklagedes opkrævning af vederlag

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et vederlag, herunder om den omstændighed, at ejendomsmægleren har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmægler-skik.

Det følger af formidlingsaftalens punkt 10, at der mellem parterne var aftalt en abonnementsordning, hvor klager skulle betale et grundbeløb på 2.999 kr. + udlæg for fremskaffelse af relevante dokumenter, som efter formidlingsaftalens punkt 6.1 var 2.177 kr. Herefter ville hver påbegyndt måned koste 799 kr. i annoncering. Disse dele af vederlaget er således at betragte som ”efter regning”. Udarbejdelse af købsaftale ved endeligt salg ville koste 29.999 kr. Disse dele af vederlaget er således at betragte som et ”resultatafhængigt”.

Det følger af lovens § 32, stk. 1, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Af lovens § 32, stk. 2, fremgår det, at hvis der indgås en købsaftale efter formidlingsaftalens ophør på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter § 32, stk. 1.

Det følger af de specielle bemærkninger til § 32, stk. 2, at ejendomsmæglerens ret til vederlag ikke begrænser sig til tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, men at ejendomsmægleren også har ret til vederlag, når en handel gennemføres på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen vil bl.a. finde anvendelse på situationer, hvor en ejendomsmægler har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlinger med køber, samt udarbejdet købsaftale.

I allongen udarbejdet af købers advokat til købsaftalen af 23. juni 2017 er det anført, at vilkårene i købsaftalen af 23. juni 2017 forsat skulle være gældende, dog med ændringer af købsaftalens pkt. 2, 10, 11 og 13.

Nævnet finder herefter, at handlen blev gennemført på baggrund af den købsaftale, som blev udarbejdet af indklagede ejendomsmægler, hvorfor det ikke var i strid med god ejendomsmægler-skik, at

indklagede beregnede sig et vederlag. Størrelsen heraf afstår nævnet som anført sig fra at tage stilling til.

Vedr. ophøret af annoncering m.v.

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.

I købsaftalen var der indsat fraser om, at handlen var betinget af købers eget salg og at sælger var berettiget til at forsætte salgsarbejdet. Der var endvidere også indføjet en frase om, at annonceringen af ejendommen på boligsiden.dk ville ophøre ved begge parter underskrift af købsaftalen, uanset eventuelle forbehold og fortrydelsesret.

Disciplinærnævnet bemærker, at der imidlertid skal sondres mellem handler, der er betinget af købers eget salg og handler, der er betinget af øvrige forbehold f.eks. rådgivers og/eller pengeinstituts godkendelse af handlen. Når en sælger underskriver en købsaftale betinget af købers eget salg, og sælger samtidigt har retten til at forsætte salgsarbejdet, vil det være i strid med god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed stopper annonceringen uden sælgers accept – uagtet om frasen herom er indsat i købsaftalen – da det er i sælgers interesse, at annonceringen forsætter. Såfremt sælgeren særskilt og eksplicit accepterer, at annonceringen stopper, vil det ikke være i strid med god ejendomsmæglerskik.

I nærværende sag gjorde klager allerede ved sin underskrift af købsaftalen opmærksom på, at hun ikke kunne acceptere at annonceringen af ejendommen stoppede. Efter gensidig aftale, blev frasen derfor overstreget af klager.

Den 3. juli 2017 fremsendte købers rådgiver sine betingelser for, at kunne godkende handlen, herunder betingelse 5, hvoraf det fremgik, at klager skulle acceptere, at salgsarbejdet ikke måtte for sætte.

Den 4. juli 2017 blev klager bedt om at forholde sig til købers rådgivers betingelser. Samme dag valgte indklagede at stoppe annonceringen af ejendommen, inden klager konkret havde forholdt sig til købers rådgivers betingelser. På baggrund af sagens oplysninger lægger nævnet til grund, at annonceringen ophørte denne dato.

Klager havde telefonisk oplyst indklagede, at hun ikke kunne acceptere at annonceringen stoppede og overstregede det ligeledes i købsaftalen efter aftale med sagskoordinatoren. Der hersker således ingen tvivl om, at det ikke var i overensstemmelse med klagers interesser, at annonceringer stoppede og indklagede burde have været bevist herom. Indklagede burde have afventet klager. Som følge heraf, er god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

Den 6. juli 2017 meddelte klager, at betingelse 5 ikke kunne accepteres. Herefter gik der 20 dage før købers rådgiver blev orienteret om, at klager ikke kunne acceptere betingelsen. Den manglende orientering medførte, at køberne ad flere omgange tog kontakt til klager direkte. Klagers afslag af

købers rådgivers betingelser burde have været videregivet uden ugrundet ophold. På denne baggrund er god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

Den 24. juli 2017 – 18 dage efter klager havde afvist købers rådgivers betingelser – opsagde klager formidlingsaftalen med henvisning til det forudgående forløb. Indklagede fortsatte imidlertid formidlingsarbejdet – ved bl.a. først efter modtagelsen af opsigelse at sende orienteringen til købers rådgiver som anført i ovenstående afsnit. Det forhold, at indklagede efter opsigelsen fortsatte formidlingsarbejdet er i strid med god ejendomsmæglerskik.

På baggrund af ovenstående finder nævnet, at klagers interesser ikke er blevet varetaget i tilstrækkelig grad, hvorfor lovens § 24, stk. 1 og stk. 2, samt god ejendomsmæglerskik er overtrådt.

BB har til nævnet oplyst, at han var tilknyttet nærværende formidlingsopdrag fra start til slut, og det er da også indklagede, som har haft den primære kontakt til klager. At der for formidlingsopdraget ikke var udpeget en registreret ejendomsmægler som ansvarlig gør ikke, at indklagede ejendomsmægler BB ikke kan ifalde et ansvar for de ovenstående konstaterede overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik. Det disciplinære ansvar er personligt og følger den enkelte ejendomsmægler, som måtte forestå de enkelte formidlingsopgaver.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler BB bærer disciplinæransvaret for annonceringens ophør, for ikke uden ugrundet ophold at have videregivet klagers afslag på købernes rådgivers betingelser og for at have forsat formidlingsarbejdet efter formidlingsaftalens opsigelse. Indklagede ejendomsmægler, BB pålægges derfor en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 15.000 kr., jf. § 53, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC ApS, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. § 53, stk. 4, i lov om formidling af fast ejendom m.v.,.

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

Med henvisning til § 63, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., 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