

Den 13. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 490 – 19/03649

AA v/BB

mod

Ejendomsmægler KK

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CC A/S) (CVR xxxxxxxx)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 15. april 2019 har BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler KK og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR xxxxxxxx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og 2.

AA (herefter klager) gav ved indbringelsen af sagen BB (herefter klagers søn) fuldmagt til at føre sagen for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen har handlet i strid med § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik, ved at lade klager underskrive aftalen, under påskud af, at underskrivelsen skete i forbindelse med klagers interesse i en andelsbolig. Klagen omhandler herudover, hvorvidt god ejendomsmæglerskik er til sidesat ved, at klager ikke fik udleveret en kopi af den underskrevne købsaftale. Endvidere omhandler klagen, hvorvidt det af indklagede fremsatte krav om betaling af 25.154 kr. er urimeligt og derved i strid med god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Den 2. november 2018 blev klagers ejendom vurderet af ejendomsmægler DD, ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S (CC A/S) (herefter indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed).

Den 4. november 2018 fik klager fremvist en ejerlejlighed, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af.

Den 5. november 2018 meddelte klager, at hun ikke var interesseret i den fremviste lejlighed.

Den 25. januar 2019 sendte EE, ansat ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, en mail til klager. Af mailen fremgik:

”CC A/S’ vurdering af din bolig

Vi glæder os til at hilse på dig og sætte pris på din bolig. KK kommer som aftalt: 28-01-2019, kl. 13:00 på adressen [vej 1], [by 1].

Find gerne relevante papir vedrørende boligen frem;

- *Eventuel gæld til kreditforeningen incl. kontrolkode + andet øvrig boliggæld*
- *Ejendomsskatter 2018*
- *Ejendomsskatter 2019*
- *Forbrugsopgørelser på el, vand og varme*
- *Husfarsikringspolice*

Vi hjælper dig også med at finde disse.

Har du spørgsmål, er du naturligvis altid meget velkommen til at kontakte os.”

Den 28. januar 2019 besøgte indklagede ejendomsmægler KK (herefter indklagede ejendomsmægler) klager på klagers bopæl. Indklagede vurderede ejendom til en kontantpris på 2.850.000 kr. Under indklagedes besøg blev der indgået formidlingsaftale mellem klager og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Indklagede ejendomsmægler blev udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for opdraget.

Af formidlingsaftalens punkt 5 fremgik:

”5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse

Varighed

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

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

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

Sælgers misligholdelse

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

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales vederlag, markedsføring samt udlæg i henhold til pkt. 6.1 til ejendomsmæglervirksomheden.”

Af formidlingsaftalen punkt 6 fremgik bl.a.:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg

Vederlag		Ekskl. moms		Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.	20.000,00	kr.	25.000,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
Udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
Fremvisning og Åbent Hus	kr.	15.000,00	kr.	18.750,00
Rabat - Salær	kr.	-10.000,00	kr.	-12.500,00
I alt vederlag	kr.	40.000,00	kr.	50.000,00

(...)

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

(...)

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for Solgt eller gratis

Der er indgået en resultatafhængig aftale hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der IKKE ske betaling af vederlag til ejendomsmægleren. Dette gælder også betaling for standard markedsføring og udlæg til dokumenter.

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren, idet dette ikke er lovligt jf. bekendtgørelse vedr. formidling af fast ejendom, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen. Disse udgifter er derfor ikke omfattet af den resultatafhængige aftale.

Eventuelle tilvalg af landsdækkende avisannoncering og homeOnline markedsføring udover START PAKKE er IKKE omfattet af Solgt eller Gratis – se mere om dette i afsnit 10.

Tilbud omkring solgt eller gratis er dog kun gældende hvis aftalen løber den aftalte perioden. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betaling der i henhold til afsnit 6.2. Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Den 31. januar 2019 underskrev klager en aftale om køb af en andelsbolig [vej 2], [by 1]. Aftalen var betinget af, at handlen kunne godkendes af klagers bank.

Den 1. februar 2019 sendte sagskoordinator og ejendomsmægler FF ved [servicecenter tilknyttet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed]. Klagers bankrådgiver var sat c.c. på mailen:

"Jeg er nu tilknyttet som sagsbehandler til dit boligkøb.

(...)

Som led heri kan jeg oplyse, at jeg er ansvarlig ejendomsmægler på ekspedition af sagen.

Fortrydelsesretten på 6 hverdage udløber den 08.02.2019.

Du har bank- og rådgiverforbehold i handlen, jf. tegningsaftalens § 11. (...)"

Den 5. februar 2019 sendte GG fra [pengeinstitut] en mail til sagskoordinator og ejendomsmægler FF:

"Vi kan desværre ikke godkende køber for så vidt angår den økonomiske del af aftalen. Aftalen bedes derfor annulleret uden omkostninger for køber. Du bedes bekræfte, at handlen er annulleret med svar til undertegnede og køber."

Den 6. november 2019 bekræftede sagskoordinator og ejendomsmægler FF, at handlen var annulleret.

Den 8. februar 2019 sendte ejendomsmægler GG fra [anden ejendomsformidlingsvirksomhed end indklagede] en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Efter aftale med AA, sender jeg denne mail til dig.

AA afviser at have underskrevet en formidlingsaftale med dig/Home og ønsker ikke at indgå et samarbejde med dig/CC A/S.

Hun erindrer at hun skulle skynde sig at skrive under på en købsaftale på køb af en andelsbolig, idet den kvindelige medarbejder hos CC A/S havde meget travlt med at skulle hjem til et sygt barn. AA fortæller at det var et meget hurtigt og forvirrende forløb.

Såfremt du alligevel mener at AA har indgået en formidlingsaftale om salg af hendes bolig, bedes du fremsende dokumentation herfor. Under alle omstændigheder har AA bedt mig om at meddele dig at du straks skal indstille alle salgsbestræbelser og at jeres tvivlsomme samarbejde standser øjeblikkeligt. Såfremt i har haft evt. omkostninger indtil nu, bedes du fremsende dokumentation herfor.

Jeg vil herefter tage en dialog med AA om evt. godtgørelse. AA ønsker ikke at blive kontaktet af hverken dig eller en anden fra CC A/S, hvilket i bedes respektere. Al korrespondance går gennem mig."

Den 11. februar 2019 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til ejendomsmægler GG:

Tak for din mail, med noget tvivlsomme beskyldninger

Jeg havde møde med AA den 28. januar, hvor der blev skrevet under på formidlingsaftalen med mere. Hun havde efterfølgende møde her på kontoret den 31. januar med projektafdelingens medarbejder JJ, omkring køb af andelsbolig, hvor hun ligeledes skrev under.

Efterfølgende blev købet af andelsboligen annulleret på grund af økonomien, da GG fra [pengeinstitut] sendte os en mail den 5. februar 2019.

Annullering af salget af [vej 1], har hverken AA eller GG nævnt noget om.

Ønsker AA herefter at opsige vores aftale, skal jeg bede jer fremsende opsigelsen til os, hvorefter vi vil tillade os at tage salær i henhold til købsaftalens vilkår.

Kopi af underskrifter på formidlingsaftale, ½ ejerskifte og persondataerklæring fremsendes vedhæftet til din orientering.

Den 19. februar 2019 udstedte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en faktura til klager:

Værdiansættelse & aftale med sælger om kontantpris	20.000,00
1/2 pris for bergning af salgsbudget/salgsprovenu	2.500,00
1/2 pris for opstart af salgsopstilling m.m.	2.500,00
Rabat efter aftale	-5.000,00
I alt DKK ekskl. moms	20.000,00
25% moms	5.000,00
I alt DKK inkl. moms	25.000,00
Ejendomsdatarapport	154,00
Faktura i alt	25.154,00

Den 20. februar 2019 kl. 09.01 fremsendte indklagede ejendomsmægler KK fakturaen af 19. februar 2019 til ejendomsmægler GG.

Samme dag kl. 10.29 sendte ejendomsmægler GG en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Jeg har nu haft møde med AA.

Hun gentager stadig at hun ikke erindrer at have underskrevet nogen formidlingsaftale og ej heller at have få udleveret en sådan fra dig.

Ifølge AA og det du selv oplyser jf. nedenfor, har du aflagt AA et besøg for vurdering af hendes lejlighed mandag d. 28. februar. På samme møde oplyser du jf. nedenfor at have fået AA til at underskrive en formidlingsaftale, men som AA altså stadig ikke erindrer.

Det ville måske have været god ejendomsmæglerskik at indføje en klausul i formidlingsaftalen om at salget af AAs lejlighed var betinget af AAs endelige køb af andelslejligheden. Det er muligt at du faktisk har indføjet en sådan klausul, men eftersom du ikke har fremsendt den fulde formidlingsaftale og forsøger at fastholde aftalens gyldighed, antager jeg at dette ikke er gældende.

I henhold til Forbrugerftaleloven gælder en fortrydelsesfrist på 14 dage samt en særlig oplysningspligt ved aftaler indgået med forbrugers og mæglers samtidige tilstedeværelse på et sted, uden for mæglers forretningssted.

Aftaler indgået ved forbruger og mæglerens samtidige tilstedeværelse uden for mæglerens forretningssted omfatter formidlingsaftale, som indgås ved forbruger og mæglers samtidige tilstedeværelse uden for mæglers forretningssted, dvs. typisk hjemme hos forbrugeren (aftalen tiltrædes samtidigt af både mægler og forbruger), vil være omfattet af Forbrugerftalelovens bestemmelse om, at forbrugeren har en fortrydelsesret.

Eftersom jeg på vegne af AA opsiger jeres aftale d. 8. februar, som du i nedenstående mail bekræfter, og at det sker inden for fristen på 14 dage fra d. 28. februar, er AA således fritstillet fra jeres aftale.

Jeg må derfor på vegne af AA afvise din fremsendte opkrævning på tilgodehavende, og anser herefter hele denne sag for værende afsluttet."

Samme dag klokken 14.43 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til ejendomsmægler GG:

"Tak for din mail ... og ja vi er godt bekendt med reglerne for fortrydelse, men jeg kan oplyse, at min kollega DD vurderede ejendommen ved personligt besøg og gennemgang den 02. november 2018, så mødet den 28. januar blev holdt med henblik på opstart af salget."

Den 6. marts 2019 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til ejendomsmægler GG, og forespurgte, om der var en afklaring vedrørende betaling af fakturaen af 19. februar 2019.

Den 7. marts 2019 kl. 09.53 sendte ejendomsmægler GG en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Nej jeg har intet nyt. Jeg har møde med sælger og hendes familie i næste uge. De er temmelig fortørnede og overvejer næste skridt. Jeg tror ikke at i er berettiget til den opkrævning i har fremsendt. Hvis jeg var jer ville jeg overveje at lægge låg på sagen.”

Samme dag kl. 10.41 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til ejendomsmægler GG og takkede for tilbagemeldingen.

Den 25. marts 2019 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagers søn, med kopi af formidlingsaftale og persondatabillet.

Den 29. marts 2019 sendte klagers søn en mail til indklagede ejendomsmægler. Klagers søn foreslog at holde et møde om fakturaen af 19. februar 2019 den 2. april 2019 kl. 15.00. Senere samme dag, foreslog klager at holde et møde den 9. april 2019 kl. 15.00 i stedet.

Den 2. april 2019 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagers søn, hvori han bekræftede, at der kunne holdes møde den 9. april 2019 kl. 15.00 hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 10. april 2019 sendte klagers søn en mail til indklagede ejendomsmægler med orientering om, at sagen ville blive indbragt for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagers søn har på vegne af klager bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i ond tro og groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klager er 80 år og besluttede sig i efteråret 2018 for at flytte til en mindre lejlighed. I den forbindelse blev klager interesseret i en ejerlejlighed som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af. Det blev aftalt, at klager skulle have en fremvisning og at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle komme og vurdere klagers lejlighed. Klagers lejlighed blev vurderet af DD, som efterfølgende fremviste den lejlighed, som klager var interesseret i. Klager besluttede sig for ikke at gå videre med handlen.

I ultimo januar 2019 blev klager bekendt med, at der i [by 1] blev solgt nogle ny opførte andelslejligheder. Klager var herefter i dialog med de indklagede om køb af en af andelslejlighederne. I forlængelse heraf aflæggede indklagede ejendomsmægler et besøg hjemme ved klager, hvor indklagede ejendomsmægler skulle vurdere salgsprisen af klagers lejlighed. Indklagede ejendomsmægler fik i den forbindelse klager til at underskrive en formidlingsaftale med den forklaring, at det vedrørte købet af andelslejligheden og var en kvittering for indklagedes vurdering af klager lejlighed.

Klager var ikke klar over, at hun havde indgået en formidlingsaftale. Det var derfor en overraskelse, da [anden ejendomsformidlingsvirksomhed end indklagede] kunne oplyse, at der var en formidlingsaftale med de indklagede.

Indklagede ejendomsmægler har ikke ydet klager nogen form for rådgivning, har tilbageholdt dokumentation og for egen vindings skyld vildledt en gammel kvinde uden kendskab til ejendomshandel. Forløbet blev afsluttet med at indklagede fremsendte en faktura på 25.154,00 kr., med påstand om, at de har haft store udgifter, hvilket klagers søn betvivler.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler KK har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og har bl.a. anført, at klagers søns udlægningen af sagen er forkert. Indklagede afviser, at have udtrykt nogen anden udlægning, end at det var en formidlingsaftale som klager underskrev den 28. januar 2019. Indklagede ejendomsmægler efterlod en kopi af oplægget til formidlingsaftalen hos klager. Klager nåede ikke at få tilsendt en kopi af den underskrevne formidlingsaftale, da denne blev opsagt/annulleret inden at sagsbehandleren ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed nåede at fremsende den til klager.

Om sagsforløbet har indklagede ejendomsmægler herudover anført, at klager deltog i et informationsmøde om andelsboligprojektet (...) den 25. oktober 2018. Dagen efter blev det aftalt, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle vurdere klagers ejerlejlighed. Ejerlejligheden blev vurderet den 2. november 2018 af DD. Klager påtænkte at købe en af boligerne i andelsboligprojektet, og fik herudover fremvist en lejlighed på [vej 3].

I slutningen af januar 2019 henvendte klager sig på ny til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed for at lave en aftale om vurdering og opstart af salg af klagers ejerlejlighed. I forlængelse heraf, modtog klager en bekræftelsesmail om vurderingsmødet. Indklagede ejendomsmægler besøgte klager på klagers bopæl til vurderingsmødet, hvor klager havde samlet de dokumenter og oplysninger, som efterspurgt i bekræftelsesmailen. Efter en gennemgang af formidlingsaftalen og salgsbudgettet blev formidlingsaftalen underskrevet af klager. Klager var ved mødet helt med på, hvad der videre skulle ske og udtrykte bl.a. et ønske om, at salgsprisen blev den samme som klagers genbos. Herefter blev salgsarbejdet startet op og der blev foretaget bestilling af deklarationer, ejendomsdatarapport, billeder, risikovurdering m.v.

Hverken indklagede ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed var involveret i klagers annullerede køb af en bolig i andelsboligprojektet. Dette blev håndteret af [indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds kædesamarbejdes projektafdeling].

Da formidlingsaftalen opsiges af ejendomsmægler GG fra [anden ejendomsformidlingsvirksomhed end indklagede], afvises det at den indgåede kommission kunne annulleres, hvorfor der blev fremsendt en faktura til klager for det udførte arbejde. På et møde den 9. marts 2019 drøftedes et muligt forlig, uden at parterne kunne nå hinanden.

Disciplinærnævnet begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

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

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

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

På denne baggrund behandler Disciplinærnævnet klagen.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal at ejendomsmægleren 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.

Indgåelsen af formidlingsaftalen

Det følger af lovens § 29, stk. 1, 1. pkt., at en formidlingsaftale skal være skriftlig og været underskrevet af ejendomsmæglere og forbrugeren. Nævnet lægger til grund, at formidlingsaftalen af 28. januar 2019 er indgået på klagers bopæl med samtidig tilstedeværelse af både klager og indklagede ejendomsmæglere.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler skulle have oplyst klager, at hun underskrev andet end en formidlingsaftale. Da der i øvrigt ikke ses at foreligger øvrige omstændigheder, som taler herfor, finder nævnet ikke, at der er grundlag for at klandre de indklagede, at klager valgte at underskrive formidlingsaftalen.

Udlevering af kopi af formidlingsaftalen til klager

En ejendomsmægler skal i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik udlevere en kopi af den underskrevne formidlingsaftale til opdragsgiveren inden for rimelig tid. Formidlingsaftalen blev opsagt den 8. februar 2019. På dette tidspunkt, havde klager fortsat ikke modtaget en kopi, hvilket ikke er inden for rimelig tid. Som følge heraf er god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

Er indklagedes krav om betaling urimeligt?

Ifølge lovens § 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 har kun 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.

Formidlingsaftalen af 28. januar 2019 er en indgået efter princippet om solgt eller gratis, hvorfor der er tale om en resultatafhængig formidlingsaftale. Det fremgår af formidlingsaftalen, at det mellem klager og indklagede er aftalt, at der ved klagers opsigelse af formidlingsaftalen skulle betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser. Indklagede har fremsat et vederlagskrav i overensstemmelse med det aftalte jf. lovens § 32, stk. 1. Hvorvidt kravets størrelse er rimeligt efter lovens § 33, stk. 2, afstår nævnet fra at tage stilling til.

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.

Formidlingsaftalen af 28. januar 2019 er indgået på klagers bopæl med både klager og indklagede ejendomsmægler samtidige tilstedeværelse. Nævnet finder det nødvendigt for sin pådømmelse af, hvorvidt det i sig selv er i strid med god ejendomsmæglerskik, at kravet er fremsat, at inddrage forbrugeraftalelovens regler om fortrydelsesret.

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

Efter § 3, nr. 2, litra A, i forbrugeraftaleloven forstås en aftale indgået uden for den erhvervsdrivendes forretningssted som enhver aftale mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, som er indgået med den erhvervsdrivendes og forbrugerens samtidige tilstedeværelse på et sted, der ikke er den erhvervsdrivendes forretningssted. Modsat § 2, stk. 2, nr. 2, litra A, i den hidtidige forbrugeraftalelov (lov nr. 451, af 9. juni 2004) er det ikke længere en undtagelse hertil, at forbrugeren udtrykkeligt har anmodet om den erhvervsdrivendes besøg.

Ifølge § 18, stk. 1, i forbrugeraftaleloven, kan en forbruger træde tilbage fra en aftale i overensstemmelse med reglerne i forbrugeraftalelovens kapitel 4, hvis der bl.a. er tale om en aftale indgået uden for den erhvervsdrivende faste forretningssted.

Nævnet finder på denne baggrund, at formidlingsaftalen indgået mellem klager og indklagede den 28. januar 2019 er omfattet af fortrydelsesretten i forbrugeraftaleloven. Det forhold, at der har været en forudgående dialog mellem klager og indklagede, og at klager tidligere har fået foretaget én vurdering af ejendommen kan ikke føre til et andet resultat. Klager var således berettiget til at træde tilbage fra aftalen inden for 14 dage jf. § 19, stk. 1, i forbrugeraftaleloven.

Det følger af § 20, stk. 1, i forbrugeraftaleloven, at ønsker forbrugeren at udøve sin fortrydelsesret, skal denne inden for udløbet af fristen afgive en utvetydig erklæring herom. E-mailen af 8. februar 2019 som ejendomsmægler GG på vegne af klager sendte til indklagede ejendomsmægler om samarbejds ophør er en tilstrækkelig utvetydig erklæring.

Formidlingsaftalen blev således fortrudt den 8. februar 2019, hvorfor fortrydelsesretten blev udøvet indenfor 14 dage.

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

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

Sanktionsfastsættelse

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler KK ved ikke at have sørget for, at klager modtog en kopi af den underskrevne formidlingsaftale, ved ikke at have oplyst om fortrydelsesretten og ved at have beregnet sig et vederlag, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, KK, en advarsel.

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 virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, KK, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC A/S (CVR xxxxxxxx), frifindes.

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