Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 523 – 20/00998

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 9. februar 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen og ved opkrævningen af vederlaget har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 32, samt god ejendomsmæglerskik. Endvidere omhandler klagen, hvorvidt lovens § 31 er overtrådt, ved at have indsat et vilkår i formidlingsaftalen om, at kommissionen løb på ubestemt tid efter udløbet af aftalens oprindelige varighed.

Sagens omstændigheder:

Klagen angår fritidsejendom beliggende [Vej1] x, xxxx [By1] (herefter ejendommen), som indklagede havde til opdrag af formidle salget af. Klager var ejer af ejendommen.

Den 20. september 2019 sendte indklagede ejendomsmægler BB en mail til klager:

> *"Jeg mener prisen skal være kr. 625.000 på huset. Ud fra hvad der er solgt, de prisafslag/liggertider der har været. Størrelsen på boligen, stand og grundens størrelse så burde det være en aktuel handelspris på den. Hvis den udbydes til denne pris, kan jeg gå med til et salær på kr. 45.000 kr. + moms og dokumenter (ca. 1500 kr). Hvad siger I til ovenstående? Hvis det er interessant for jer, så kan jeg lave en aftale klar og maile til jer."*

Samme dag sendte klager en mail til indklagede:

> *"Det kører vi med – tjek. Jeg overvejer lige prisen – om vi går i ultraskarpe 595.000, smager meget bedre i udbud, hvis det bliver aktuelt hører du fra mig i løbet af weekenden. Sælger er mig selv personligt: [CPR-nummer], AA, [adresse], tlf. [telefonnummer]. Bank er [pengeinstitut]."*

Den 23. september 2019 sendte indklagede en mail til klager:

"Der kommer et salgsoplæg fra min sagsbehandler DD til dig i dag. Vi skal blot have den retur i underskrevet stand inkl. kopi af billede legitimation. Så må du sige til når I er klar til at få taget billeder og vi kan bestille fotograf (samt hvor vi finder nøglen henne)? Hvis du har spørgsmål til det hun sender eller der er noget du vil drøfte, så må du endelig maile eller ringe."

Samme dag modtog klager formidlingsaftale m.v. fra indklagedes sagsbehandler, DD. Herefter sendte klager formidlingsaftalen underskrevet retur og anførte:

"Vi får forhåbentligt ejendommen færdig i denne eller i den kommende uge. Den er stort set færdigindrettet, så der mangler lidt det sidste rent håndværkermæssige, men de er fully booket de næste par dage - vi når det nok. I må gerne sende de papirer vi skal udfylde vedrørende tilstandsrapport og elrapport, så får vi dem udfyldt og er klar til at rykke når ejendommen er helt færdig.
Er der andet materiale I skal bruge herfra - eller henter I det hele på nettet selv?"

Af formidlingsaftalen fremgår bl.a., at sælger var AA. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Ejendommen blev udbudt til 625.000 kr. Formidlingsaftalen varighed var 4 måneder.

Af formidlingsaftalens punkt 6 "vederlag og betaling" fremgår det, at der blev indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. Ved opsigelse inden udløb af formidlingsaftalen, skulle klager betale 50 % af vederlaget. Vederlaget var specificeret på følgende måde:

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.		kr.	
Beregne salgsbudget/provenu	kr.		kr.	
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.		kr.	
Udarbejde udkast til købsaftale	kr.		kr.	
Fremvisning af ejendom inkl. kørsel, opfølgning og forhandling	kr.		kr.	
Eftersagsbehandling	kr.		kr.	
Samlet vederlag for ovenstående ydelser	kr.	45.000,00	kr.	56.250,00
I alt vederlag	kr.	45.000,00	kr.	56.250,00
Markedsføring				
Annoncer Lørdagsavisen/Faxe Bugten/Stevns Bladet/Dagbladet/Køge Onsdag	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
Internetannoncering på alle de store søgemaskiner samt danskebolig.dk	kr.	5.000,00	kr.	6.250,00
Fotopakke med sæsonopdatering - blå himmel garanti	kr.	4.000,00	kr.	5.000,00
Udstilling i vindue og butik, skilt	kr.	1.000,00	kr.	1.250,00
Social Ads - Facebook promovering & Instagram	kr.	4.500,00	kr.	5.625,00
Køberkartotek	kr.	2.000,00	kr.	2.500,00
Indhentning af diverse dokumenter	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00
I alt markedsføring	kr.	23.000,00	kr.	28.375,00
Udlæg				
Grundejerforenings besvarelse, anslået	kr.	320,00	kr.	400,00
I alt udlæg	kr.	320,00	kr.	400,00
I alt vederlag, markedsføring og udlæg		68.320,00		85.025,00

Klager har samtidigt med formidlingsaftalen fået forelagt et salgsbudget, hvor betalingen til ejendomsmægleren stemmer overens med det i formidlingsaftalens punkt 6 anførte.

Af formidlingsaftalens punkt 10 "Individuelle vilkår" fremgår bl.a., at ejendommens indbo ikke medfulgte. Herudover fremgår bl.a. følgende vilkår:

> *"(...)*
> ***Formidlingsaftalens udløb:***
> *Det er mellem sælger og ejendomsmægler aftalt, at såfremt ejendommen mod forventning ikke sælges inden formidlingsaftalens udløb, fortsætter ejendommen med at være i kommission indtil en af parterne opsiger aftalen. Samtidig er sælger gjort opmærksom på, at en opsigelse efter formidlingsaftalens udløb er omfattet af formidlingsaftalens punkt 6.2.3 dvs. intet salg - ingen regning.*
> *(...)*
> ***Overbud:***
> *Det er aftalt, at såfremt ejendommen sælges over udbudsprisen vil CC modtage et ekstra vederlag på 25% af det samlede overbud. Dvs. sælges ejendommen til kr. 20.000,- over prisen modtager CC et ekstra vederlag på kr. 5.000,- dog vil ekstra vederlag max kunne udgøre kr. 200.000,-. (...)"*

Den. 25. september 2019 sendte sagsbehandler DD en mail til klager:

> *"Jeg forstår på din mail herunder, at jeg sætter gang i elrapport og tilstandsrapport via boligsystemet. Du vil efterfølgende blive kontaktet af byggesagkyndige og elektriker og skal selv aftale nærmere med dem. Du vil også få tilsendt materiale fra dem på mail, som du skal udfylde og returnere til dem. Vi har ikke noget med rapporterne at gøre, udover at vi sætter en ordre i gang. Jeg kan også forstå, at Du er ved at renovere på huset (...) blot til orientering er det vigtig at faktiske kvm og div. udhuse, stemmer overens med BBR (vedhæftet her) - du skal selv henvende dig til kommunen og som ejer få tilrettet div. på BBR, hvis der er noget der ikke stemmer. Byggesagkyndige vil også kikke på nuværende BBR og notere hvis noget ikke stemmer overens med det faktuelle, når han kommer på besigtigelse.*
>
> *(...)*
>
> *Derudover er det vigtig at BBR og tilstandsrapport stemmer overens, da en købers rådgiver, også kikker på disse 2 bilag og kan stille det som et forbehold i en handel at BBR er korrekt ifht. det faktiske på matriklen og byggesagkyndiges skønnede opmålinger og noter. Jeg sætter også gang i en fotograf, der vil du også blive kontaktet og kan selv bestemme hvornår du mener huset og haven, er helt klar til at få besøg af en fotograf.*
>
> *Jeg skal bruge nedenstående oplysninger/bilag/bank kvitteringer fra dig:*
>
> *(...) Policen på hus/brandforsikring + bank kvittering på betalt forsikring Bank og kontakt oplysninger - mail til rådgiver (...) Kontrolkode og ejendomsnr. På realkreditlån GG(...)"*

Den 3. oktober 2019 sendte klager en mail til sagsbehandler DD:

> *"(...)*

Vi afslutter renovering og indretning i denne uge, excl. et par udhæng, hvor vi ikke kan få materialer, er i restordre, men vi forsøger at få fotograf udi næste uge uanset hvad - og så tager vi tilstandsrapporten, når alt er på plads.
(...)
Forsikring: Ejendommen er forsikret på en fællespolice i vores ejendomskoncern, forsikring kan IKKE overtages, og såfremt I udleverer det bilag med ejendomme som er sendt, skal øvrige adresser på oversigten fjernes. Ejendommen er forsikret i EE via forsikringsmægler. (...) Seneste opkrævning fra FF / GG er også sendt i separat mail. Jeg har ikke kontrolkoden - men har kontaktet HH herom - følger."

Den 28. oktober 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"II kommer fredag 11-1130 og laver tilstandsrapport, incl. elektrikker med.
Vi gør ejendommen færdig tirsdag og onsdag - så det skulle køre på skinner.
Normalt er vi der ikke når der laves tilstandsrapport - vil du anbefale at vi er det, i det her tilfælde?"

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

"Det er perfekt. Hvis I har tid så synes jeg at I skal være der når den byggesagkyndige kommer, så har man mulighed for at forklare sig. II og elektrikeren laver ofte kladder på rapporterne så man har mulighed for at lave udbedringer. Men I dette tilfælde er det vigtigt at du siger til dem, at de skal indberette dem med det samme, da vi skal bruge rapporterne for at komme videre i salgsprocessen. (...)"

Den 29. oktober 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

" (...) Vi er tilstede fredag - men det koster hver gang vi skal møde op, det er begrænset hvor mange interessetimer vores håndværkere ligger i firmaet"

Den 4. november 2019 sendte indklagede ejendomsmægler tilstandsrapport og el-eftersynsrapport til klager.

Den 5. november 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

" (...) Det kommer bag på mig at der er så meget i den, kender ikke niveauet for ejendomme i området og af den årgang generelt, men synes der er meget. VI gør ikke mere - lad os se at komme videre i.f.t. de køberemner der er."

Samme dag svarede indklagede:

"Jeg har godt set dem igennem. Vi er enige om, at der er meget i dem. Men igen jeg synes egentlig ikke noget af det er overraskende – men nu må vi se hvad de potentielle købere siger. Vi ligger dem op på nettet i dag, og så får vi skrevet ud til dem der er interesseret som vi har haft fremvisninger til. Vi sætter jer bcc. På mailen, så I kan se hvad der er sendt ud. Hvad siger I til at vi laver en frist på hvornår de skal sende deres bud pr. mail på mandag kl. 16.00?"

Senere samme dag svarede klager, at indklagede kunne bestemme frister, men at den foreslåede dato lød fornuftig.

Den 13. november 2019 sendte salg & vurdering JJ en mail til klager:

> *" (...) Nu har vi netop forlagt alle bud for dig – Du ønsker ikke en officiel budrunde, men ønsker at gå videre med buddet på kr. 730.000,- - er dette korrekt?*
> *Jeg sender købsaftalebestillingen ud til køber nu og satser på at få det retur hurtigst muligt, så vi kan få købsaftalen udarbejdet.*
> *Bekræft venligst denne mail, så sørger jeg for at speede hele processen op og så hører du fra os så snart købsaftale er klar til din underskrift."*

Samme dag sendte klager en bekræftelse herpå.

Den 17. november 2019 blev ejendommen solgt til en kontantpris på 730.000 kr. Af købsaftalen følger det, at sælger af ejendommen var klager.

Af salgsprovenuet dateret den 25. november 2019 fremgår følgende om betaling til indklagede:

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

3.1 Ejendomsmæglerens vederlag, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		**Ekskl. moms**		**Inkl. moms**
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.		kr.	
Beregne salgsbudget/provenu.	kr.		kr.	
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.		kr.	
Udarbejde udkast til købsaftale.	kr.		kr.	
Samlet vederlag for ovenstående ydelser	kr.	45.000,00	kr.	56.250,00
Fremvisning af ejendom inkl. kørsel, opfølgning og forhandling	kr.		kr.	
Eftersagsbehandling	kr.		kr.	
Ekstra vederlag, 25% af overbud	kr.	21.000,00	kr.	26.250,00
Ejendomsmæglerens vederlag i alt	kr.	66.000,00	kr.	82.500,00

3.2 Ejendomsmæglerens markedsføring jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		**Ekskl. moms**		**Inkl. moms**
Indhentning af diverse dokumenter	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00
Markedsføring i alt	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00

3.3 Ejendomsmæglerens udlæg jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		**Ekskl. moms**		**Inkl. moms**
Udlæg i alt	kr.		kr.	

Den 25. november 2019 sendte salg & vurdering JJ en mail til klager:

> *"Se nedenstående mail [indklagedes mail af 20. september 2019], hvor BB intet nævner omkring et fast salær. Vi er gået med til, at den hedder 45.000+ moms og dokumenter, ved den udbudte pris på 625.000 kr. Ydermere skriver BB også til dig, at hvis der er spørgsmål eller lign. til formidlingsaftalen, så er du velkommen til at ringe til hende. Der var en fejl i salgsbudgettet, da vi kom til at medtage markedsføringsudgiften, hvilket vi har til rettet og derfor er den nu korrekt. Jf. formidlingsaftalens individuelle vilkår punkt 10, er frasen med overbud indsat-hvilken er normal kutyme hos mange mæglere i dag. Dette har du accepteret ved at skrive under på formidlingsaftalen. En salgspris på 730.000 kr. er ovenikøbet også langt mere end hvad du/i*

forventede. I startede med at nævne en udbudspris på 595.000 kr., hvilket betyder at I har fået en hel del mere i provenu, også selvom vi skal have 25% af den overbudte pris."

Af faktura dateret den 10. december 2019 fremgår:

Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms		Inkl. moms	
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1 (se bilag)	kr.	66.000,00	kr.	82.500,00
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2 (se bilag)	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3 (se bilag)	kr.		kr.	
I alt			**kr.**	**84.000,00**

Udbetaling

Modtaget udbetaling	kr.	111.000,00
Saldo i henhold til ovenstående	kr.	84.000,00
Saldo	kr.	27.000,00

(...)

Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1	Ekskl. moms		Inkl. moms	
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.		kr.	
Beregne salgsbudget/provenu.	kr.		kr.	
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.		kr.	
Udarbejde udkast til købsaftale.	kr.		kr.	
Samlet vederlag for ovenstående ydelser	kr.	45.000,00	kr.	56.250,00
Fremvisning af ejendom inkl. kørsel, opfølgning og forhandling	kr.		kr.	
Eftersagsbehandling	kr.		kr.	
Ekstra vederlag, 25% af overbud	kr.	21.000,00	kr.	26.250,00
Ejendomsmæglerens vederlag i alt	kr.	66.000,00	kr.	82.500,00

Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2	Ekskl. moms		Inkl. moms	
Indhentning af diverse dokumenter	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00
Markedsføring i alt	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00

Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3	Ekskl. moms	Inkl. moms
Udlæg i alt	kr.	kr.

Den 21. december 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Vi har modtaget afregning for salær på [Vej1] x- og vi gør hermed indsigelse mod ejendomsmægler vederlag på kr. 84.000 incl. moms. Såfremt vi ikke finder en rimelig løsning på det her, vil sagen blive indbragt for Klagenævnet for ejendomsformidling og/eller Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, og vi går i øvrigt videre med sagen. Vi vil gerne betale en ejendomsmægler for det arbejde der udføres, men tingene skal stå i rimeligt forhold til hinanden, og det gør det på ingen måde i den her sag.
Oprindeligt valgte vi CC da vi synes at KKs salær var for højt, hvilket vi på ingen måde har lagt skjul på, men vi ender ud med en faktura der er markant over det vi skulle betale andre steder.

Fakta er at:

- *Vi på intet tidspunkt er blevet gjort opmærksom på, at vi skulle betale imponerende ekstra vederlag for overbud - i det her tilfælde 26.250 incl. moms. Den samlede regning fra jer lyder på 84.000 - for et sommerhus der blev udbudt til 625.000 - men solgt for 730.000. Det er 11,50% i ejendomsmæglersalær. Vi har stolet blindt på din oprindelige mail (se nedenfor) og har ikke gransket formidlingsaftalen i detaljer.*
- *Huset er solgt på ganske kort tid - hvilket i øvrigt indikerer at prisen er sat for lavt. Mange købere, alene en tåbelig kommentar i en tilstandsrapport, afholdte formentligt flere købere fra at byde, men vi kan ikke laste Jer for den del.*

I øvrigt:

- *(...)*
  - *Er der fejl i salgsbudgettet – hvor der blev medtaget markedsføring, fejlen rettes dog da vi gør opmærksom herpå, men hvor vi så bliver bekendt med at vi skal betale kr. 26.250 incl. moms fordi ejendommen går i overbud. Vi har flere gange talt i telefonen omkring overbud – og på intet tidspunkt fortæller I, at det så i øvrigt medfører at I skal have en væsentlig del af det merprovenue, vi som sælgere får.*
  - *(...)*
  - *Oprindeligt sender du mail til os, se mail nedenfor, hvor du skriver at salæret udgør kr. 45.000 + moms og 1500 i markedsføring, men vi ender med en faktura på kr. 84.000. Det holder altså ikke det her - og vi accepterer det ikke."*

Den 9. februar 2020 besvarede indklagede ejendomsmægler klagers mail af 21. december 2019:

"Det står udtrykkeligt i formidlingsaftalen også med et maks på hvad vi må tage. Jeg tilbød jer en gennemgang af formidlingsaftalen, hvilket du afslog. Da du har oplyst mig, at I professionelt har solgt mange ejendomme igennem årene, må jeg også gå ud fra at I kan finde ud af at læse en formidlingsaftale igennem.

Du har oplyst mig, at min vurdering var den højeste, og at det var en af grundene du valgte os, i stedet for den mægler (KK) der tidligere har solgt for jer (jeg spurgte direkte, da jeg jo er blevet valgt fra før på anden vurdering). Du sagde at du dog alligevel mente at KKs vurdering var FOR lav. Endvidere var det dig der talte prisen/ejendommen ned, lige inden vi udbudte den var du i tvivl om du ville have den udbudt til kr. 595.000 hvilket jeg frarådede dig. Du gjorde det flere gange meget tydeligt for mig, at denne ejendom skule sælges her og nu, og at I ønskede en meget realistisk pris. Men igen det var faktisk mig der frarådede jer at udbyde den lavere.

Det er korrekt, salgsbudgettet blev herefter tilrettet og jeg beklagede fejlen. Min sagsbehandler som har udarbejdet salgsbudgettet er ikke vant til at vi tager så lave salærer, og hun tog det derfor som en selvfølge, at det var eksklusive markedsføring. Så snart du gjorde mig opmærksom herpå blev det tilrettet.
Meromkostningen i forbindelse med overbuddet er medtaget i salgsprovenuet som vi skal, som I endvidere har godkendt ved jeres underskrift af købsaftalen. Så I er blevet oplyst omkring dette i både formidlingsaftalen OG i salgsprovenuet.
I har ofte oplyst både mig og mine sagsbehandlere om at I er profesionelle sælgere (alle gangene hvor I bla. Har brokket jer voldsomt over, alle de dokumenter vi har bedt jer finde frem. Dokumenter I ifølge jer aldrig er blevet bedt om at finde frem hos de andre mæglere i har solgt igennem – hvilket kan undre mig, da det er dokumenter vi som ejendomsmæglere er pligtige til at fremskaffe).

(...)
Vi har vores på det rene, har ikke forsøgt at skjule noget. Vi har arbejdet rigtig hårdt for at opnå den bedst mulige pris til jer (I var klar til at underskrive til den første der bød udbudsprisen). Det er os der igennem hele forløbet har rådet jer til hvad I skulle gøre, og vi har knoklet for at I skulle få den bedst mulige pris og handel. Hvis I tænker jer om, er jeg faktisk rimelig sikker på, at I har fået den bedst behandling I kunne ønske jer, I har bestemt ikke virket utilfredse før nu. Hvad I gør herfra er op til jer. Vi er stolte af det arbejde vi har udført for jer. Et stykke arbejde mange andre mæglere ikke ville kunne finde ud af OG I har fået så høj en pris for ejendommen, at der bliver talt om det i området. I bør være glade."

Parternes bemærkninger:

Klager
Klager har bl.a. anført, at indklagede BB har solgt klagers sommerhus på [Vej1] i [By1]. Da klager kontaktede ejendomsmægleren havde klager forinden været i dialog med anden ejendomsmægler, hvor klager mente, at vederlaget var for højt, for en ejendom i det prisbillige segment, som huset er. Indklagede kom med et oplæg, hvor de skulle have 45.000 kr. i vederlag + moms + dokumenter, anslået til 1500 kr. Dette accepterede klager. Ejendommen gik umiddelbart efter, at den kom på markedet i overbud, da der var adskillige købere. Ejendommen var udbudt til 625.000 og blev solgt for 730.000. I det salgsbudget, der kom fra ejendomsmægleren, som klager erkender ikke at have gennemgået godt nok, var vederlaget angivet til 45.000 kr. Der var dog også lagt markedsføring til. Det er erkendt fra indklagede side, at det var en fejl. I stedet påberåber indklagede sig, at skulle have 25 % af det overbud der har været på ejendommen.

Klager anfører, at formidlingsaftalen på intet tidspunkt er blevet gennemgået af ejendomsmægleren. Var formidlingsaftalen blev gennemgået, havde klager ikke accepteret, at indklagede skulle have 25 % af et overbud. Endvidere var fejlen med markedsføring også blevet opdaget. Klager har stolet blindt på indklagedes mail af 20. september 2019, hvor indklagede skriver, at hun kan sælge huset for et salær på 45.000 kr. + moms + dokumentation. Det var klager forventning, at det var den pris ejendomsmægleren ville beregne sig.

Klager anfører, at der generelt var flere fejl i salgsbudgettet og formidlingsaftalen. Bl.a. står der i formidlingsaftalen at møbler ikke følger med i handlen, hvilket det er dog rettet i købsaftalen - for møblerne fulgte med. Endvidere anfører klager, at det har været et rodet forløb, hvor indklagede har rykket for materiale som indklagede allerede havde fået, efterspurgt materiale som ikke eksisterer. Tidsfrister i forbindelse med budafgivelse blev ikke fulgt.

Klager vil normalt ikke gøre noget ved det. Men det forhold, at indklagede samlet beregner sig et vederlag på 84.000 kr. for af sælge et sommerhus, der er solgt til 730.000 på basalt set på første fremvisning, når klager har en skriftlig bekræftelse fra ejendomsmægleren på 45.000 + moms + dokumentation, vil klager ikke acceptere. Klager gør gældende, at indklagede på intet tidspunkt har oplyst, at et overbud ville medføre et markant højere vederlag.

Klager afviser, at have solgt ejendommen som led sit erhverv. Ejendommen var ejet af klager personligt. Klager ejer LL ApS med henblik på ren kapitalplacering. Klager anfører, at havde han været professionel ejendomsaktør, ville han have forestået salget af ejendommen selv.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og har bl.a. anført, at det afvises, at indklagede skulle have tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Indklagede mener ikke, at have opkrævet sit vederlag i strid med god ejendomsmæglerskik, idet klager blev forelagt en formidlingsaftale, hvoraf det tydeligt er beskrevet, at indklagede ved et overbud var berettiget til 25 % heraf. I sin mail til klager af 23. september 2019 oplyste indklagede, at hvis klager ønskede noget uddybet eller var i tvivl om vilkårene i det tilsendte, skulle klager enten bare ringe eller skrive. Dette gjorde klager ikke, hvorfor indklagede gik ud fra, at klager var i stand til at læse dokumenterne. Klager fik forelagt et salgsprovenu sammen med købsaftalen, hvilket klager accepterede med sin underskrift på købsaftalen.

Indklagede bemærker, at klager er erhvervsdrivende og har solgt og købt ejendomme flere gange før. Indklagede gør gældende, at klager har handlet ejendommen som erhvervsdrivende. Klager opkøber ejendomme på tvangsauktioner, istandsætter dem med egne håndværkere og videresælger dem. Indklagede anfører, at KK har oplyst, at klager har handlet med dem flere gange. Endvidere omtaler klager sig selv som en ''ejendomskoncern'' i den fremlagte mail af 3. oktober 2019 – hvilket ifølge indklagede taler for, at klager er en professionel kunde, som har været flere købsaftaler, salgsprovenuer og formidlingsaftaler igennem. Indklagede henviser til, at LL ApS er ejet af LL ApS, som er ejet af klager. Endvidere henviser indklagede til den fremlagte mail korrespondance. I mail af 28. oktober 2019 anfører klager at, de normalt ikke er der, når der laves tilstandsrapport, hvilket bekræfter, at klager er professionel. I mail af 29. oktober 2019 oplyser klager, at det er begrænset hvor mange interessetimer deres håndværkere ligger i firmaet. Dette bekræfter igen, at klager er professionel og erhvervsdrivende inden for bolighandel.

Om vurdering af ejendommen anfører indklagede, at klager selv talte prisen ned i sin mail af 20. september 2019. Indklagede frarådet klager telefonisk, at uddybe ejendommen lavere end 625.000 kr. Som det anføres i indklagedes mail af 20. september 2019, gik indklagede kun med til at sælge ejendommen til så lav et vederlag, fordi klager var meget realistisk i forhold til udbudsprisen. Indklagede havde derfor ingen forventninger om en lang liggetid.

Der har været i alt 12 fremvisninger og et åbent hus på ejendommen. Indklagede og indklagedes medarbejdere har arbejdet hårdt for at opnå merpris på ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klageberettigelsen
Indklagede har anført, at klager har solgt ejendommen som erhvervsdrivende, hvorfor klager ikke er klageberettiget. Klager har afvist at have solgt ejendommen som led i sit erhverv.

Det følger af § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger. Det er således en forudsætning for at kunne klage til nævnet, at man har handlet som forbruger. Det følger videre af § 2, stk. 1, 2. pkt., at ejendomsmægleren har bevisbyrden for, at en aktivitet ikke er omfattet af loven.

Ifølge lovens § 4, stk. 1, nr. 2, er en forbruger en person, der handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Det følger af formidlingsaftalen indgået den 23. september 2019, at sælger af ejendommen var klager AA. Af købsaftalen indgået den 17. november 2019 fremgår det ligeledes, at sælger af ejendommen er klager AA. Af hverken formidlingsaftalen eller købsaftale fremgår det, at sælger af ejendommen var et selskab eller skete som led i erhverv. Nævnet har den 14. maj 2020, som følge af officialprincippet, foretaget et opslag i tingbogen på www.tinglysning.dk. Nævnet har herved konstateret, at der den 22. april 2014 er tinglyst et auktionsskøde på ejendommen. Heraf fremgår, at klager som privatperson erhvervede ejendommen for 369.600 kr. Det er afgørende for vurderingen af, hvorvidt en person er at betragte som forbruger, er intentionen på købstidspunktet. Da klager erhvervede ejendommen i 2014, finder nævnet ikke, at kunne lægge til grund, at ejendommen blev erhvervet med henblik på videresalg og fortjeneste.

Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at formidlingen af ejendommen ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom. På denne baggrund lægger nævnet til grund, at klager er omfattet lovens forbrugerbegreb, hvorfor klager er klageberettiget. Det af indklagede anførte om klagers – via LL ApS – indirekte ejerskab af LL ApS og at klager angiveligt skulle have opkøbt andre boliger med henblik på videresalg kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnets kompetence
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. Nævnet afviser derfor at behandle den del af klagen, som omhandler størrelsen af indklagede vederlag.

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. Der skal sondres mellem en klage, der alene omhandler størrelsen af et vederlagskrav, og en klage over et vederlag, der på grund af kravets urimelighed eller dets afhængighed af det økonomiske udfald af ejendomsmæglerens arbejde, må kunne anses som værende i strid med god ejendomsmæglerskik. Det afgørende for nævnets kompetence er, om vederlagskravet kan anses som værende i strid med de pligter som det tilpligtes at ejendomsmæglere efterlever – herunder god ejendomsmæglerskik. I det klagen – foruden at vedrøre størrelsen af vederlaget – også omhandler, hvorvidt indklagede i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik har opkrævet vederlaget i henhold til aftalegrundlaget finder Disciplinærnævnet at have kompetence til at behandle den del af klagen.

Ad realiteten
Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Det følger af lovens § 29, stk. 1, at et formidlingsopdrag skal indgås skriftligt. Ifølge lovens § 32, stk. 1, har ejendomsmægleren ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Gennemgang af formidlingsaftalen og ejendomsmæglerens andel af overbud
Som anført ovenfor afviser nævnet at tage stilling til størrelsen på indklagedes vederlag. Nævnet tager herefter stilling til, om indklagede burde have gennemgået formidlingsaftalen med klager og om det er i strid med god ejendomsmæglerskik og aftalegrundlaget mellem parterne, at indklagede mener sig berettiget til 25 % af overbuddet på ejendommen.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at forhandlingen om indgåelse af formidlingsaftalen blev gennemført uden et fysisk møde mellem parterne. Nævnet lægger endvidere til grund – som oplyst af begge parter – at indklagede ikke nærmere gennemgik formidlingsaftalen med klager inden indgåelsen heraf. I mail af 20. september 2019 fra indklagede til klager oplyste indklagede, at vederlaget for salget af ejendommen – såfremt udbudsprisen var 625.000 kr. – var 45.000 kr. plus moms, hvilket er svarende til 56.250 kr. Det fremgår hverken af indklagedes mail af 20. september 2019 eller ved fremsendelsen af udkast til formidlingsaftale, at formidlingsaftalens punkt 10 indeholdt et vilkår om, at indklagede skulle have en andel af et eventuel overbud.

Nævnet finder, at ejendomsmægleren bør gennemgå formidlingsaftalen med sælgeren, inden sælgers underskrivelse heraf. Da formidlingsaftalen er indgået uden aftalen blev gennemgået, da forhandlingen om aftalen og vederlagets størrelse er sket via mail og som led i ejendomsmæglerens generelle rådgivningsforpligtelse af sælger, burde indklagede ejendomsmægler have sikret sig, at klager var bekendt med, at formidlingsaftalens punkt 10 indeholdt det pågældende vilkår. Det forhold, at indklagede i mail af 23. september 2019 tilbød, at klager kunne henvende sig, såfremt klager ønskede noget uddybet eller var i tvivl om vilkårene, er ikke tilstrækkeligt da det er ejendomsmægleren, som den professionelle part, der skal tilstræbe at sikre sig, at forbrugeren har forstået på hvilke vilkår formidlingsaftalen blev indgået. Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke sikrede sig dette. Men god ejendomsmæglerskik er derved ikke tilsidesat.

Da vilkåret om ejendomsmæglerens andel af et eventuelt overbud dog er en del af aftalegrundlaget, som klager ved sin underskrift af formidlingsaftalen har accepteret, finder nævnet ikke, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede mener sig berettiget hertil.

Fortsættelse efter formidlingsaftalens udløb
Disciplinærnævnet skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Nævnet har derfor taget dette punkt op af egen drift.

Det følger af lovens § 31, at en formidlingsaftale, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvor det samtidigt er aftalt, at sælgeren skal betale vederlag ved opsigelse, kun må have en varighed på seks måneder. Aftalen kan efterfølgende forlænges tre måneder ad gangen.

Formidlingsaftalen indgået den 23. september 2019 havde en varighed på i alt 4 måneder. Det følger af aftalens punkt 6, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag, samt at der ved opsigelse inden udløb, skulle betales 50 % af vederlaget. Af formidlingsaftalens punkt 10 følger et vilkår om, at det mellem klager og indklagede var aftalt, at såfremt ejendommen ikke var solgt inden formidlingsaftalens udløb, ville ejendommen fortsat være i såkaldt kommission hos indklagede, indtil en af parterne opsagde aftalen. Aftalen ville herefter kunne opsiges vederlagsfrit under henvisning til, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag jf. aftalens punkt 6.

Da det følger direkte af ordlyden i § 31, at formidlingsaftaler, hvor der både er aftalt resultatafhængigt vederlag og betaling ved opsigelse, kun må have en varighed på maksimalt seks måneder og kun kan forlænges med tre måneder ad gangen, er vilkåret i formidlingsaftalens punkt 10 i realiteten en ubegrænset forlængelse af formidlingsaftalen, hvorfor der de facto er indgået en formidlingsaftale uden udløb.

Forlængelser af en formidlingsaftale kan endvidere ikke aftales allerede ved indgåelsen af formidlingsaftalen, men først op til eller i umiddelbar forlængelse af aftalens udløb.
Nævnet finder således, at vilkåret i formidlingsaftalens punkt 10 om fortsættelse efter formidlingsaftalens udløb er indgået i strid med lovens § 31. Som følge heraf er god ejendomsmæglerskik overtrådt. At klager ved sin underskrift har accepteret forholdet, kan ikke føre til et andet resultat, idet loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger jf. lovens § 2, stk. 2. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler BB ansvaret herfor.

Sanktionsfastsættelse
Nævnet finder, at indklagede ved at have indsat vilkåret i formidlingsaftalens punkt 10 om aftalens fortsættelse efter udløb, har handlet i strid med lovens §§ 2, stk. 2, 31 og god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, BB, en bøde.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC (CVR-nr. xx xx xx xx), 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