

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 538 – 20/08073

AA
mod
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)
og
forhenværende ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 14. juli 2020 har AA indbragt forhenværende ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

CCs godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 12. september 2016.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik ved i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen, at have accepteret forbehold fra rådgiver og pengeinstitut uden klagers accept, herunder accepteret at handlen blev gjort betinget af eget salg og samtidigt indstillet salgsarbejdet, samt ved ikke selv at have udleveret oplysninger efterspurgt af købers rådgiver.

Disciplinærnævnet har efter modtagelsen af klagen, af egen drift, udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 7, 21, 1. pkt., og 28, stk. 1, er tilsidesat, ved at den indgåede formidlingsaftale ikke havde et tidsbestemt udløb på maksimalt seks måneder, selvom der ligeledes var aftalt resultatafhængigt vederlag og betaling ved opsigelse, og ved at forhenværende ejendomsmægler CC blev udpeget og af salgsopstillingen var anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Den 9. august 2019 indgik klager, DD (også ejer af ejendommen) og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed BB ApS formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [Vej] xx, xxxx [By] (herefter ejendommen). Ejendommen blev værdiansat og udbudt til 1.775.000 kr. Det anførtes, at ejendommen forventedes solgt inden for 6 måneder. Det følger af aftalens punkt 5 om varighed, at: *"Formidlingsaftalen er gældende fra aftalens indgåelse og indtil salg af ejendommen, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne."* Det følger af punkt 6, at vederlaget blev aftalt til i alt 40.280 kr. fordelt på vederlag 28.995 kr., markedsføring 9.785 kr. og udlæg 1.500 kr. Det følger videre af punkt 6.2 om betaling at: *"Der er indgået aftale om "solgt eller gratis", hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglervirksomheden. Dette gælder også betaling for markedsføring og udlæg. (...) Tilbud omkring "solgt eller gratis" er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis*

aftalen opsiges af sælger undervejs, betales der i henhold til afsnit 6.2. "Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen". Endvidere følger det af punkt 6 vedr. opsigelse, at klager ved opsigelse skulle betale for markedsføring og eventuelle udlæg. Endeligt følger det af formidlingsaftalen, at den ansvarlige ejendomsmægler var EE.

Den 25. november 2019 sendte klager en mail til FF, medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Vi er ikke trygge ved det samarbejde vi har indgået med BB i [By]. Der er flere grunde til dette, jeg er sikker på, at I selv godt forstår os. Vi ønsker, at samarbejdet skal ophøre og at dette bekræftes på mail fra BB. Send venligst også den bekræftelse til (...) Vi mener ikke, at man skal fortsætte et samarbejde, hvis ikke begge parter er helt trygge ved hinanden."

Samme dag svarede FF:

"Såfremt i ikke er trygge ved det, er jeg enig i at det er det rigtige at ophæve samarbejdet. Jeg må dog indrømme at jeg ikke kan forstå hvorfor. I November måned alene, har vi på nuværende tidspunkt lukket 11 handler endeligt, hvilket er mere end mange af de andre mæglere i byen, også nogle af de større kæder. Såfremt i ikke kan overtales til at give det et skud her, er det selvfølgelig en fair sag. I den forbindelse vil i blive opkrævet betaling for markedsføring og evt. Udlæg. Jf. Formidlingsaftalens pkt. 6.2."

Senere samme dag svarede klager:

"Jeg husker det, som at vi kom igang en måned senere end aftalt. Jeg har også hørt at man ikke kan få fat i dig, dem som henvendte sig sagde at de havde prøvet på flere måder. Hvor meget er der tale om, at du mener, at du skal have. Husk at markedsføringen ikke kan være meget mere end en måned. Hvor er der markedsført? Der er ikke nogen af dem jeg kender, der har set huset til salg i nogle aviser. Hvad har du haft af udlæg? Jeg synes, at vi er blevet behandlet urimeligt. Vi måtte rykke for billederne af huset, der gik lang tid inden vi fik dem, for I havde ikke styr på om fotografen havde været ude. Vi måtte oplyse datoen for hvornår han havde været der. Hvad vil det koste os, hvis vi skal ud? Jeg vil gerne have specificeret det. Jeg er glad for at høre, at du har lukket de handler, det er jo selvfølgelig godt. Vi har bare været meget usikre på, om der smuttede nogle mulige interesserede købere. Jeg håber du er rimelig, når du giver os en pris. For du ville selv have en mærkelig fornemmelse, hvis du havde stået i vores sted."

Den 13. marts 2020 blev der indgået købsaftale. Det følger heraf, at ejendommen blev solgt til udbudsprisen. Det følger af aftalens punkt 13, at køber 5 hverdage efter begge parter havde underskrevet aftalen skulle deponere 40.280 kr. hos indklagede. Endvidere skulle køber senest 8 dage efter begge parters underskrift stille bankgaranti for 1.734.720 kr. Købsaftalen var betinget af et almindeligt rådgiver- og pengeinstitutsforehold. Af salgsopstillingen hørende til købsaftalen fremgår, at indklagede forhenværende ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Følgende dokumenter medfulgte ifølge købsaftalen: Appendiks, BBR, Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ejendomsdatarapport, ejerskifteforsikringstilbud, eleftersyn, energimærke, forsikringspolice, kommune-

plan, Offentlige ejendomsvurdering, overblik, tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikring, tilstandsrapport, tingbogsattest, vejstatus, ejendomsskattebillet 2020, forureningsattest, samt oplysninger om fortrydelsesret.

Disciplinærnævnet har ved opslag på boligsiden.dk konstateret, at ejendommen blev taget af markedet den 17. marts 2020.

Den 17. marts 2020 sendte FF en mail til køber, købers pengeinstitut og GG, købers rådgiver:

"Købsaftalen er nu underskrevet af parterne og fremsendes hermed, sammen med handlens øvrige dokumenter, til jeres godkendelse.

Købers fortrydelsesret er gået i gang og udløber d. 23.03.2020.

I gøres særligt opmærksomme på handlens øvrige frister jf. købsaftalens pkt. 11:

Købers bank d. 20.03.2020

Købers advokat/rådgiver d. 20.03.2020

I bedes venligst sørge for at overføre 1. del af købesummen til vores konto hos HH,

(...) jf. købsaftalens pkt. 13.1.1, senest d. 20.03.2020

Købers bank bedes venligst sørge for at fremsende garanti for restkøbesummen senest d. 25.03.2020 jf. købsaftalens pkt. 13.1.3.

Har I spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at kontakte vores kontor.

(...)

Kommuneplan: [Vej2]-[vej3]-[vej4]-[vej5]- [vej6] m.fl.

- BBR-meddelelse*
- Dok om bebyggelse, benyttelse mv*
- Ejerskifteforsikringtilbud*
- Eleftersyn*
- Energimærke*
- Forsikringspolice*
- Offentlige ejendomsvurdering*
- Tilstandsrapport*
- Tingbogsattest*
- Købsaftale, Underskrevet*
- Salgsprovenu*

Bemærk, at dokumenterne kun er tilgængelige i tyve dage efter modtagelsen af denne e-mail."

Den 20. marts 2020 sendte købers rådgiver en mail til FF, med en godkendelse af handlen i sin helhed med følgende bemærkninger:

"(...)

Jeg kan godkende handlen på følgende vilkår, som bedes accepteret af sælger.

- 1. Det er en forudsætning for handlen, at køber kan opnå sædvanlig 80 % realkreditbelåning i et af køber valgt realkreditinstitut. Godkendelse om belåning skal foreligge senest samtidig med fristen for bankgarantien. Såfremt køber ikke kan opnå den forudsatte finansiering, kan køber vælge at lade handlen bortfalde, uden parterne er hinanden noget beløb skyldig. Meddelelse om, at handlen er bortfaldet skal være fremkommet til sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at køber har modtaget meddelelse fra realkreditinstitut/bank om, at den forudsatte finansiering ikke kan opnås.*
- 2. Det er et forbehold for handlen, at jeg modtager følgende manglende dokumenter:*

- GF: Grundejerforeningsbesvarelse, Vedtægter, Regnskab, Budget, Referat fra seneste generalforsamling.
- Ejendomsdatarapport med bilag.
- Ejendomsskattebillet 2020 samt kvittering for betaling af 1. rate.
- Sløjfningsattest/Afblændingsattest vedrørende olietank.

Handlen er betinget af, at jeg ikke har bemærkninger til indholdet heraf. Eventuelle bemærkninger vil blive fremsat senest 3 hverdage, efter jeg har modtaget dem (modtagelsesdagen medregnes ikke). Undtaget herfra er dog bemærkninger som allerede fremgår af købsaftalen. Ovenstående tilføjelser er at betragte som et tillæg til købsaftalen."

Samme dag har købers pengeinstitut i en mail til CC anført:

"Handlen godkendes betinget af at køber får solgt deres andelsbolig beliggende på [vej7] xx, xxxx [By], til en pris, der er tilfredsstillende for køber. Såfremt køber ikke har solgt sin ejendom inden d. 01.07.2020, bør overtagelsesdagen flyttes. Er købers andelsbolig ikke solgt inden for 6 måneder, bortfalder købsaftalen. Der stilles ikke garanti for restkøbesummen, før køber har en endelig købsaftale på deres andelsbolig. Ejendommen er godkendt til almindelig 80% belåning."

Den 24. marts 2020 rykkede købers rådgiver for svar på godkendelsesskrivelsen af 20. marts 2020.

Den 30. marts 2020 sendte CC en mail til købers rådgiver:

"Tak for din godkendelse af handlen, dine forbehold er godkendt af sælger og vi fremsender dokumenterne snarest".

Den 31. marts 2020 sendte DD en mail til FF og spurgte, om der var sket deponering.

Samme dag sendte klager ligeledes en mail til FF, samt til CC, hvor klager spurgte, om der var sket deponering og garantistillelse.

Den 16. april 2020 rykkede købers rådgiver for fremsendelsen af de efterspurgte dokumenter.

Den 23. april 2020 sendte købers rådgiver følgende mail til CC:

"Jeg skal fortsat erindre om besvarelsen af nedenstående. Særligt sløjfningsattesten vedrørende olietanken. Nu er det over en måned siden jeg sendte mine forbehold for handlen! Såfremt den ikke er modtaget her 5 dage fra d.d. må sælger foranledige et autoriseret firma til at lokalisere olietanken og genafblænde den, så vi kan få den rette dokumentation. II service kan anbefales til dette. Sælger afholder udgiften hertil. I modsatte fald må køber få det gjort for sælgers regning. Såfremt der konstateres utætheder/forurening fra tanken kan køber træde tilbage fra handlen uden omkostninger."

Samme dag svarede CC:

"Tak for din mail - vi afventer tilbagemelding fra kommunen."

Såfremt det ikke er muligt at lokalisere en afblændingsattest, er vi naturligvis nød til at kontrollere at tanken er afblændet korrekt. Det er sælger der afgører hvem der i så fald skal stå for dette."

Den 2. maj 2020 anførte køber af ejendommen i en mail til klager:

"Som aftalt sender jeg dig vores oplevelse af handlen gennem BB.

Vi oplever i starten af handlen en professionel tilgang, men denne erstattes hurtigt af "snakken bag ryg" fra BBs side af. Vi oplever at få informationer fra BB omkring sælger som er personlige, ex. at sælger er skilt, at sælger har "buret sig inde" og vil ikke korrespondere med BB, at sælger i bund og grund ikke ønsker at sælge osv.

Vi oplever gennem vores købermægler at BB ikke svarer på henvendelser omkring manglende dokumentation på ex. sløjfningsattest på olietank og dokumenter vedr. grundejerforeningen. BB svarer først efter købermægler "truer" med at handlen må annulleres hvis dokumentationen ikke fremsendes, og svaret er at man afventer kommunen. Alle disse manglende dokumenter er sendt til købermægler og køber fra AA og DD som selv har stået for at fremskaffe dem.

Vi priser os lykkelige for at vi har sat en købermægler på handlen, da korrespondancen med BB mildest talt har været uprofessionel og mangelfuld."

Den 4. maj 2020 modtog klagers pengeinstitut en mail med garantistillesen fra købers pengeinstitut. C.c. på mailen var CC. Selve garantibevis er dateret den 20. marts 2020.

Den 21. juni 2020 sendte klager et brev til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed att.: direktør JJ:

"Vi har siden starten af samarbejdet oplevet udfordringer med BB. Nedenfor er der ridset nogle punkter op:

- Efter aftale med EE skulle vores hus sættes til salg 1. oktober. Vi hørte intet fra BB og vores hus kom ikke til salg. Efter 2 uger fik vi endelig fat i BB telefonisk og vi fik oplyst, at man havde glemt at annoncere huset.*
- EE var stoppet/sygemeldt, dette havde vi ikke fået at vide.*
- Vi blev kontaktet med brev i vores postkasse i november af et par, som gerne ville have en fremvisning, men som ikke kunne komme i kontakt med BB hverken telefonisk på de forskellige numre opgivet på hjemmesiden eller i butikken.*
- Derudover har 2 par banket på vores dør i december for at spørge om vores hus stadig var til salg. De havde heller ikke kunnet få kontakt med BB. Vi prøvede selv forgæves at kontakte BB i denne periode, for at høre hvad der foregik.*
- Da vi i en periode ikke følte, at BB gjorde ret meget for at få solgt vores hus, tog vi kontakt til FF, hvor AA talte med ham om, at vi overvejede at stoppe samarbejdet, dette gjorde vi den 25. november 2019. FF fortalte at der havde været udfordringer, med underbemanding i [By]. Han fortalte også, at der ville blive ansat én person mere, så der kunne komme lidt gang i hussalget igen.*
- I februar så vi på en standard mail med fremvisningsdato, at det var en ny person KK, som skulle have den næste fremvisning. I marts skete det samme, nu var standard mail om fremvisning sendt fra CC. Ingen af gangene blev vi informeret om at en ny person havde overtaget vores sag. Det ville give jeres klienter en tryghed, hvis I informerede om dette.*

- Da der kom en køber blev der udarbejdet en købsaftale som vi skrev under på. I købsaftalen stod at vaskemaskine og tørremaskine fulgte med i salget. Disse medfølger ikke ifølge salgsopstillingen og vores aftale med BB. AA gør CC opmærksom i telefon på dette og hun svarer at BB vil betale nye maskiner, hvis køberne insisterer på beholde de nævnte. Grundet vores mange dårlige erfaringer med BB, spurgte vi igen til maskinerne i en mail for at have svaret på skrift men mailen blev ikke besvaret.
- CC informerer os telefonisk om, at hussalget nu er en realitet den 8. marts 2020, hvilket senere viste sig IKKE at være korrekt. Via kontakt med vores køber finder vi senere ud af, at der er et tillæg til købsaftalen med en del forbehold, som skal håndteres før hussalget kan gennemføres, nogle af dem kendte vi godt til:
 - Køber stiller ikke nogen garanti før de har solgt deres nuværende bolig (Dette havde vi ikke fået at vide)
 - Køber skulle yderligere bruge:
 - Grundejerforeningsbesvarelser
 - Vedtægter (måtte vi selv skaffe og aflevere til køber) *
- Regnskab/budget (måtte vi selv skaffe og aflevere til køber) *
- Referat af seneste generalforsamling (måtte vi selv skaffe og aflevere til køber) *
- Ejendomsdatarapport (måtte vi selv skaffe og aflevere til køber) *
- Ejendomsskattebillet + kvittering for betaling af 1. rate (Kvitteringen sendte havde DD sendt til CC og FF pr. mail den 1. april 2020, da AA hørte fra CC, at køber skulle bruge denne. I mailen spurgte DD om det var det rigtige dokument, men mailen blev aldrig besvaret.) * 4. maj sendte vi selv kvittering samt ejendomsskattebillet til køber og deres rådgiver, da de ikke havde modtaget kvitteringen fra BB, selvom I havde fået denne d. 1. april 2020.
- Sløjfningsattest vedrørende olietank (Har vi selv fået lavet og har sendt til købers rådgiver, vi vidste ikke at der var et forbehold for denne attest.) *
- Ovenstående forbehold blev vi (sælgere) først bekendt med at køber manglede d. 23. april 2020. Første gang GG (købers rådgiver) bad om det var den 20. marts. CC bekræfter den 30. marts i en mail til købers rådgiver, at vi (sælgere) har godkendt alle forbeholdene, hvilket vi ikke har gjort, da der var visse forbehold vi ikke havde hørt om før d. 23. april, i en mail fra køber.
- Den 23. marts spørger vi om køber har indbetalt 1. rate og om de har stillet garanti for restbeløbet af købesummen. Dette fik vi aldrig svar på.

Den 23. april skriver CC til GG, at hun afventer svar fra kommunen (denne information har vi fået fra køber). Vi er ikke blevet spurgt af CC, om at skaffe nogle af de dokumenter.

Alt det vi ovenfor har markeret med *, har vi selv gjort, efter vi fik at vide gennem køber, at der var de forbehold. Disse forbehold skal være besvaret for at handlen kan gennemføres, så huset var reelt ikke solgt på dette tidspunkt.

Vi fik at vide fra vores bankrådgiver, at garantien ikke var stillet d. 25. marts (8 hverdage efter underskrift), som den skulle have været. Dette har BB vidst fra den 20. marts 2020, da I modtog en mail fra købers bank/rådgiver herom. Det hele er blevet slyttet i en måned, hvor køber faktisk har kunnet springe fra købet. Dette finder vi først ud af d. 23. april 2020 og det er IKKE BB som informerer os.

Sløjfningsattesten vidste vi heller intet om, før køber selv fortalte os om den. Den kostede 7.000,-. Dette er en information vi burde have fået fra BB.

Køber har oplevet at der blev talt ”bag om ryggen” på os vedrørende flere personlige informationer. Denne information har vi fået fra køber på mail. Køber henvendte sig til os med disse informationer, da de syntes det var uprofessionelt håndteret.

Vi finder, at håndteringen af dette hussalg, har været yderst kritisabelt. Vi bad jer som mægler om at stå for salget af vores bolig. Vi forventede at det blev håndteret professionelt. Det har været en meget stressende periode, da der hele tiden dukkede nye ting op, som enten ikke blev håndteret eller blev håndteret uprofessionelt fra jeres side.

*Vi har på ingen måde fået den service som vi har betalt for. Der er godt nok underskrevet en købsaftale, men betingelserne for at handlen kunne gennemføres var på det tidspunkt ikke opfyldt. Dem har DD og AA måttet stå for at indhente, selvom det var BB’s opgave.
(...)”*

Den 29. juni 2020 svarede indklagede forhenværende ejendomsmægler CC:

*”Tak for jeres mail og vi er kede af, at I har haft en dårlig oplevelse – specielt fordi I har fået solgt jeres ejendom til udbudsprisen indenfor estimeret tid.
I er flere gange blevet kontaktet, for at I skulle indlevere de manglende dokumenter. Desværre havde kommunen grundet Corona længere ekspeditionstid.
Der er absolut ingen der har talt bag om ryggen på jer, hvad skulle vores intention være for det? Hvis der er et udestående omkring vaskemaskine og tørretumbler, må vi tage en snak om dette?”*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han og DD indgik et samarbejde med de indklagede vedrørende salg af deres ejendom. De købte den ”store pakke”, for at få synliggjort ejendommen så meget som muligt. Ejendommen blev først sat til salg en måned efter det aftalte, da den var blevet glemt. Efter nogle måneder og nogle fremvisninger blev der fundet en køber, derefter ophørte den service, som klager mente at ret til. På et tidspunkt undlod indklagede i en længere periode at svare på forespørgsler fra køber som vedrørte forbehold. Dette kunne have betydet, at de kunne være sprunget fra handlen. Klager måtte selv stå for at indhente en del dokumenter. Herudover henviser klager til sin mail af 21. juni 2020.

Indklagede

Ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS

Direktør JJ har på vegne af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svaret i sagen. Han har bl.a. anført, at han overtog ejerskabet af virksomheden den 1. november 2019.

Vedrørende Disciplinærnævnets udvidelse har indklagede bl.a. anført, at da han overtog ejerskabet af virksomheden, var der på daværende tidspunkt 3 filialer og 170 ejendomme. Indklagede beklager de

af disciplinærnævnets rejste klagepunkter. Indklagede har ikke handlet i ond tro. Fremadrettet håndteres formidlingsopdragene helt anderledes. Det er korrekt, at EE oprindeligt var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, da hun havde ansvaret for virksomhedens filial i [By]. Da EE sygemeldte sig, indgik indklagede aftale med CC om at overtage filialen i [By] og hun blev herefter ansvarlig ejendomsmægler. Hun undlod imidlertid at oplyse, at hendes godkendelse som ejendomsmægler var bortfaldet og hun derfor ikke kunne varetage rollen. Hun er efterfølgende blevet bortvist fra virksomheden.

Vedrørende klagen fra AA har indklagede bl.a. anført, at der er givet compensation på 25.000 kr. fordelt mellem klager og DD. Indklagede har herefter kun tjent 13.780 kr. på salget. Klagers ejendom blev solgt til prisen. Der var i alt 14 fremvisninger. Indklagede havde en god dialog med DD.

Forhenværende ejendomsmægler CC

CCs godkendelse som ejendomsmægler var bortfaldet forud for forholdene i nærværende sag. Hun har derfor ikke fået sagen forelagt til udtalelse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Indklagede Stella Michelle Bertrams godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 12. september 2016, og derved før omstændighederne i denne sag. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over hende personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

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

Ad realiteten

Disciplinærnævnets udvidelse af klagen

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 3, at Disciplinærnævnet foruden klagers interesser også skal varetage offentlighedens interesser og at nævnet har mulighed for, at skære en sag til og tage klagepunkter op af egen drift efter de oplysninger, som fremkommer som led i nævnets behandling af sagen.

Formidlingsaftalens varighed

Disciplinærnævnet lægger til grund, at formidlingsaftalen af 9. august 2019 blev indgået efter princippet om ”solgt eller gratis”, og at vederlaget dermed var resultatafhængigt. Det lægges endvidere til grund, som det følger af formidlingsaftalens punkt 5 og 6, at formidlingsaftalen var indgået uden

et tidsbestemt udløb, og at klager ved en eventuel opsigelse skulle betale for markedsføring og eventuelle udlæg.

Det følger af § 31, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., at hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være 6 måneder. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har erkendt, at formidlingsaftalen ikke overholdt lovens § 31, 1. pkt.

Lovens § 31, 1. pkt., samt god ejendomsmæglerskik, er derved overtrådt.

Ved ikke at have sørget for at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholdt kravene til form og indhold i lov om formidling af fast ejendom m.v., har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Udpegelse af ansvarlig ejendomsmægler

Disciplinærnævnet lægger til grund, at EE blev udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler ved indgåelsen af formidlingsaftalen. Endvidere lægges det til grund, at EE efterfølgende, som følge af sygdom, ikke længere varetog opgaven, og at klager ikke blev orienteret herom. Herudover lægges det til grund, at CC herefter blev udpeget til at varetage opgaven, selvom hendes godkendelse som ejendomsmægler var bortfaldet den 12. september 2016. Endeligt lægges det til grund, at CC af salgsopstillingen den 13. marts 2020 stod anført som den ansvarlige ejendomsmægler.

Det følger af lovens § 28, stk. 1, at der til alle formidlingsopdrag skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler. For at kunne benytte titlen ejendomsmægler og blive udpeget som ansvarlig gælder, at man skal være godkendt efter lovens § 6. Godkendelsen må endvidere ikke enten være deponeret jf. § 8, bortfaldet jf. § 9, frataget jf. § 10 eller frakendt jf. § 53, stk. 2. Forbrugere skal bl.a. oplyses om den ansvarlige ejendomsmægler i salgsopstillingen jf. lovens § 39, stk. 1, således de har mulighed for at orientere sig om, hvem der er ansvarlig. Endelig følger det af bemærkningerne til lovens § 28 at: *"Hvis den ansvarlige ejendomsmægler undervejs i formidlingsaftalen er fraværende i længere tid, f.eks. pga. barselsorlov, langtidssygemelding eller skifter job, er det ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar, at meddele sælgerne, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for fremtiden."*

Udpegelsen af CC som ansvarlig ejendomsmægler og den manglende orientering om, at EE ikke længere varetog rollen som ansvarlig ejendomsmægler, udgør en overtrædelse af lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik.

Brugen af betegnelsen ejendomsmægler

I følge § 7, stk. 1, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v. må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler.

Brugen af betegnelsen ejendomsmægler og forkortelser heraf, må efter lovens ordlyd og nævnets praksis, uanset forholdets karakter, kun bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler. Gennem den beskyttede titel "ejendomsmægler" kan en forbruger skelne mellem faglærte ejendomsmæglere og medhjælpere, der foretager ejendomsformidlingsopgaver på vegne af en ansvarlig ejendomsmægler. Forbuddet mod uberettiget brug af ejendomsmæglertitlen og forkortelser gælder på alle tidspunkter i ejendomshandlen og for alle dokumenter, der knytter sig til handlen.

Det er således en overtrædelse af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik, at CC af salgsopstillingen er anført som den ansvarlige ejendomsmægler, da det kunne have foranlediget en forbruger til at tro, at hun var godkendt ejendomsmægler.

Klagen fra AA

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 bemærkes indledningsvist, at de af klager anførte kritikpunkter vedrørende indklagedes håndtering af formidlingsopdraget i opstartsfasen, herunder at ejendommen ikke blev annonceret inden for lovet tid, samt at potentielle købere ikke kunne komme i kontakt med indklagede, ikke er oplyst i en sådan grad, at det med den nødvendige sikkerhed kan konstateres, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat. Indklagede frifindes således for disse kritikpunkter.

Herefter tager Disciplinærnævnet stilling de øvrige kritikpunkter vedrørende indklagedes ageren/håndtering efter købsaftalens underskrivelse.

Som sagen er oplyst, finder nævnet, sammenholdt med den fremlagte mailkorrespondance for perioden 17. marts 2020 til 4. maj 2020 – undtagen mail af 2. maj 2020 – at kunne lægge klagers gengivelse af hændelsesforløbet i mail af 21. juni 2020 til grund ved pådømmelsen af klagen, idet denne står uimodsagt af indklagede.

Købsaftalen indgået den 13. marts 2020 indeholdt et almindeligt rådgiver- og pengeinstitutsforbehold.

Rådgiverforbeholdet

Købers rådgiver godkendte i mail af 20. marts 2020 handlen, men tog forbehold for fremsendelsen af en række dokumenter, herunder ejendomsdatarapport, ejendomsskattebillet og forureningsattest, som ikke blev medsendt ved fremsendelsen af købsaftalen den 17. marts 2020. Endvidere udbad rådgiveren sig at få fremsendt grundejerforeningsbesvarelse, vedtægter, regnskab, budget, referat fra seneste generalforsamling, sløjfnings-/afblændingsattest vedrørende olietank. Klagers rådgiver rykkede for fremsendelsen heraf i mails af 24. marts, 16. april og 23. april 2020. Det lægges til grund, som oplyst at klager og uimodsagt af indklagede, at disse oplysninger blev fremskaffet og udleveret til køberne af klager og DD.

Nævnet finder, at indklagedes passivitet vedrørende ovenstående omstændigheder er kritisable i sådan en grad, at det udgør en tilsidesættelse af forpligtelserne efter lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik.

Pengeinstitutsforbeholdet

I mail af 20. marts 2020 godkendte købers pengeinstitut handlen med forbehold for, at handlen skulle gøres betinget af købernes eget salg. Som sagen er oplyst, kan det lægges til grund, at klager ikke

blev oplyst herom, men blev holdt hen i det uvisse og at indklagede på klagers vegne accepterede forbeholdet. Dette findes dokumenteret efter indholdet i klagers mail af 21. juni 2020 med gengivelse af sagsforløbet, samt mailsene af 31. marts 2020 til FF, hvor både klager og DD spurgte til den manglende kontantdeponering. Da det samtidigt fremgår af boligsiden.dk, at ejendommen blev taget af nettet den 17. marts 2020, lægger nævnet til grund, at indklagede indstillede salgsbestræbelserne, selvom der ikke var indgået en endelig ubetinget handel.

Disse forhold udgør grove tilsidesættelser af de pligter, som følger af lovens § 24, stk. 1 og 2, samt § 25 og god ejendomsmæglerskik, idet klagers interesser, i sin egenskab af sælger af ejendommen, alvorlig er blevet væsentligt tilsidesat. Indklagede burde have forelagt pengeinstituttets forbehold for klager til godkendelse, udarbejdet en allonge herom, samt fortsat salgsbestræbelserne.

Sanktionsfastsættelse

Det følger af lovens § 52, stk. 2, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for nævnet, hvis virksomheden har et selvstændigt ansvar eller et medansvar for at loven og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat. Det følger lovens § 53, stk. 4, at hvis der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar, jf. lovens § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. 53, stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde.

Et selvstændigt ansvar eller medansvar kan komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind over for en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik. Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder loven, dens forskrifter og god ejendomsmæglerskik.

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ifalder et medansvar for overtrædelse af lovens § 31, 1. pkt., som anført ovenfor.

Endvidere ifalder den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 28, stk. 1, idet det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at udpege den ansvarlig ejendomsmægler og orientere opdragsgiveren om en ansvarlig ejendomsmæglers forfald.

Ved ikke at have udpeget en godkendt ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler, er den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed endvidere nærmest til at bære disciplinærnævnet ansvaret for de øvrige overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. Ejendomsformidlingsvirksomheden ifalder således et selvstændigt ansvar for de konstaterede overtrædelser af lovens §§ 7, 24, stk. 1 og 2, samt 25.

Ved sanktionsudmålingen er den samlede mængde overtrædelser tillagt skærpende betydning. Der udmåles herefter en bøde på 125.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over forhenværende ejendomsmægler, CC, afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB ApS, pålægges en bøde på 125.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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