

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 616 – 21/11927

Ejendomsformidlingsvirksomheden AA A/S (AA A/S' kaldenavn)
og
ejendomsmægler BB

*indbragt af
Klagenævnet for Ejendomsformidling*

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 20. oktober 2021 har Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter Klagenævnet) indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden AA A/S (AA A/S' kaldenavn) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Ved klagenævnets behandling af sagen var klagerne CC og DD.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 27. september 2021, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde opkrævet højere vederlag m.v. end aftalt med klagerne.

Den 3. november 2021 fandt Disciplinærnævnet grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler BB.

Klagen for Disciplinærnævnet drejer sig om, hvorvidt indklagede i sine salgsbestræbelser har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 32 og 38 samt god ejendomsmæglerskik.

Tidligere sager

- BB er ved kendelse af 15. juni 2020 (sag 517) fundet skyldig i overtrædelse af god ejendomsmæglerskik og pålagt en bøde på 10.000 kr.
- AA A/S er ved kendelse af 25. juni 2019 (sag 475) fundet skyldig i overtrædelse af god ejendomsmæglerskik og pålagt en bøde på 50.000 kr.
-

Sagens omstændigheder:

Den 3. december 2020 indgik klager og de indklagede formidlingsaftale om salg af klagernes ejendom beliggende [adresse 1], [by 1]. Ejendommen blev værdiansat og udbudt til 7.595.000 kr. Formidlingsaftalen havde en varighed på 4 måneder. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Det samlede vederlag aftaltes til 105.860 kr. inkl. moms, og var specificeret på følgende måde:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Sælær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Erførsagsbehandling via [...] Servicecenter - Fremvisning af ejendommen, åbne huse samt kørsel - Salær i alt	3.800,00 60.000,00	4.750,00 75.000,00
- Rabat efter aftale med Andreas	-10.000,00	-12.500,00
I alt salær	53.800,00	67.250,00
Markedsføring		
- Udstillingsmateriale i - Fotografering - landsdækkende køberkartotek - Internet: home.dk, boligsiden.dk, boliga.dk samt Myhome - Boligvideo - Online markedsføring	2.400,00 4.000,00 3.500,00 7.500,00 1.000,00 12.000,00	3.000,00 5.000,00 4.375,00 9.375,00 1.250,00 15.000,00
I alt markedsføring	30.400,00	38.000,00
Udlæg til tredjemand		
- Restgældsoplysninger - Ejendomsdatabaser	408,00 100,00	510,00 100,00
I alt udlæg til tredjemand	508,00	610,00
Vederlag i alt	84.708,00	105.860,00

Af formidlingsaftalens punkt 10 fremgår:

"Bonus aftale

Der er mellem sælger og AA A/S aftalt en bonus aftale, hvis ejendommen bliver solgt over prisen. Aftalen er opsat således, at sælger får 80 % af alt over prisen hvorimod AA A/S for 20 %. Endvidere er det aftalt at såfremt ejendommen sælges indenfor den første måned opnår medvirkende mægler en bonus på kr. 20.000 + moms. Sælges ejendommen under 7,4 mio. kr. går medvirkende mægler 20.000 + moms ned i salær."

Herudover blev der med håndskrift anført følgende på formidlingsaftalens sidste side:

*”*Såfremt nuværende mægler sælger ejd. i December bortfalder nærværende aftale uden omkostninger. *Der betales ingen markedsføringsomkostninger såfremt ejd. sælges på køberkartotek.”*

Af et salgsbudget dateret den 3. december 2020 fremgår:

2.2 Diverse omkostninger	Ekskl. moms	Inkl. moms
Halv ejerskitteforsikringspræmie	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Nykredit Lån *	kr. 6.100.000,00	kr. 6.100.000,00
Diverse omkostninger i alt	kr. 6.108.000,00	kr. 6.108.000,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2		

Den 21. januar 2021 indgik klagerne købsaftale med køber om køb af ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 7.300.000 kr. med overtagelse den 1. april 2021. Under købsaftalens punkt 11 fremgår:

”Vedr. Handelens berigtigelse

Det er for sælger en betingelse, at handlen berigtiges sælgers ejendomsmægler.”

Af salgsprovenuberegningen af 21. januar 2021 fremgår bl.a.:

2.2 Diverse omkostninger	Ekskl. moms	Inkl. moms
Indfrosset grundskyld	kr. 19.264,56	kr. 19.264,56
Bonus	kr. 20.000,00	kr. 25.000,00
Halv ejerskitteforsikringspræmie	kr. 8.846,50	kr. 8.846,50
Diverse omkostninger i alt	kr. 48.111,06	kr. 53.111,06

(...)

3.3 Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1	Ekskl. moms	Inkl. moms
Restgældsoplysninger	kr. 408,00	kr. 510,00
Ejendomsdatarapport	kr. 100,00	kr. 100,00
Sælgerberigtigelse	kr. 8.000,00	kr. 10.000,00
Udlæg til tredjemand i alt	kr. 8.508,00	kr. 10.610,00

Den 4. februar 2021 sendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Allerførst vi sige tusind tak til EE for, at hun fik solgt vores hus, samt at hun har været så ihærdig og hjælpsom.

Vi har forgæves forsøgt at kontakte BB telefonisk, da vi gerne ville have haft et møde, så vi kunne have fået ordnet nedennævnte beløb, som vi ikke har kunne få til at passe - det var jo dig, vi lavede en aftale med.

Nu har vi gennemgået både købsaftale, salgsbudget og salgsprovenu, og det drejer sig om følgende punkter:

Punkt 1:

I salgsprovenuet 2.2 er anført en bonus på kr. 20.000 +moms. Vi går ud fra, at det er det beløb, som AA A/S skulle have, hvis ejendommen blev solgt indenfor en måned - men det blev den jo ikke, formidlingsaftalen er indgået 03.12.2020, og købsaftalen er underskrevet 21.01.2021.

Punkt 2:

I salgsprovenuet 3.2 er anført en udgift på "Udstillingsmateriale i [pengeinstitut] på kr. 2.400 + moms" - men den har jo aldrig været udstillet i [pengeinstitut]. Endvidere er anført en udgift til "Fotografering på kr. 4.000 + moms samt boligvideo kr. 1.000 + moms" - men AA A/S har hverken fotograferet ejendommen eller optaget video - blot fået et par fotos af os.

Punkt 3:

I salgsprovenuet 3.3. er anført en udgift til "Sælgerberigtigelse på kr. 8.000 + moms". I købsaftalens pkt. 8 er anført at "Handlens berigtigelse varetages af mægler, og betales af sælger." og i pkt. 11, 5. afsnit er anført, at "Det er for sælger en betingelse, at handlen berigtiges sælgers ejendoms-mægler." Vi har aldrig stillet denne betingelse og er aldrig blevet orienteret om dette, ligesom udgiften heller ikke fremgår af salgsbudgettet. Vi har intet imod at betale for berigtigelsen, men vi finder, at AA A/Ss pris er ganske høj - vi har ikke tidligere fået oplysning om prisen hos AA A/S- købers advokat tager kr. 7.800 inkl. moms for berigtigelse og rådgivning.

Punkt 4:

Og endelig fremgår det af formidlingsaftalens side 7, at: "Sælges ejendommen under 7,4 mio. kr. går medvirkende mægler 20.000 + moms ned i salær." Dette beløb er ikke medtaget i salgsprovenuet.

Vi anmoder derfor om, at salgsprovenuet ændres, så det kommer til at svare til det arbejde, der er udført og aftalt."

Den 5. februar 2021 svarede indklagede ejendomsmægler:

"(...)

Punkt 1:

Svar: den blev solgt inden for den første måned den var til salg. Vi måtte jo først gå på nettet ved nytår. Vi havde jo kun aftale om skuffesalg, da den var til salg hos [anden ejendomsmægler]? Så derfor medtog jeg denne.

Punkt 2:

Svar: Udstillingen kan vi ikke gøre noget ved. Den har været i [by 2]afdelingen og i [by 3]afdelingen. Fotografen er jeg til gengæld helt med på. Ham har vi ikke brugt. Så den får jeg ligeledes tilrettet.

Punkt 3:

Svar: EE siger at hun har oplyst jer om denne? Den står også i formidlingsaftalen og den fastholder vi. Vi betaler 6.000 + moms til vores servicecenter for at de laver denne. Vi har en fortjeneste på den på 2.000 som vi synes vi er berettiget til – det håber jeg også at I synes

Punkt 4:

Svar: Helt korrekt. Jeg får straks bogholderen til at krediterer dette. Det er en fejl."

Samme dag svarede klagerne:

” (...)

Ad punkt 1:

Vi er ikke enige i, at ejendommen blev solgt indenfor en måned – tværtimod aftalte vi, at du ville fremvise ejendommen til de købere, hvis ejendom du netop havde solgt samt køre køberkartoteket. Og ejendommen var i princippet ikke til salg hos [anden ejendomsmægler], men da han havde haft mange fremvisninger i november måned, ville vi give ham mulighed for at sælge, uden at vi skulle betale salær til begge ejendomsmæglere. Det accepterede du og sagde, at du nok skulle sælge inden jul via køberkartoteket.

Ad punkt 2:

Da vi besøgte [pengeinstitut] i december 2020, så vi billeder ejendomme til salg/solgt, men ikke vores ejendom.

Ad punkt 3:

Hvis det fremgår af formidlingsaftalen, så kan vi ikke finde det. Hvor står det? Når det tilsyneladende er os, der betinger, at berigtigelsen skal laves af AA A/S, så kan vi vel også ændre denne. Vi skal have møde med køberne på søndag, og så kan vi aftale, om de har noget imod at lade deres advokat stå for berigtigelsen, det er da langt billigere. Vi var af den opfattelse, at I selv forestod berigtigelsen – det gjorde vi som ejendomsmæglere til en pris på et par tusinde kroner.

Ad punkt 4:

Enig.

(...)”

Den 11. februar 2021 udstedte indklagede faktura nr. 105045 til klagerne:

Salær	53.800,00
Markedsføringsbidrag	30.400,00
Berigtigelse	8.000,00
Restgældsoplysning	408,00
I alt DKK ekskl. moms	92.608,00
25% moms	23.152,00
I alt DKK inkl. moms	115.760,00
Ejendomsdatarapport	100,00
Faktura i alt	115.860,00
Deponering	-150.000,00
Til afregning	-34.140,00

Den 23. august 2021 udstedte indklagede en kreditnota med nr. 105414:

Fotografering	-4.000,00
Boligvideo	-1.000,00
I alt DKK ekskl. moms	-5.000,00
25% moms	-1.250,00
I alt DKK inkl. moms	-6.250,00
Kreditnota i alt	-6.250,00

Samme dag udstedte indklagede en faktura med nr. 105415:

Bonus jf. aftale	20.000,00
I alt DKK ekskl. moms	20.000,00
25% moms	5.000,00
I alt DKK inkl. moms	25.000,00
Faktura i alt	25.000,00

Herudover er den fremlagt en kreditnota med nr. 105416 dateret den 6. februar 2021:

Rabat, jf. aftale	-20.000,00
I alt DKK ekskl. moms	-20.000,00
25% moms	-5.000,00
I alt DKK inkl. moms	-25.000,00
Kreditnota i alt	-25.000,00

Den 27. september 2021 afsagde Klagenævnet kendelse, hvoraf bl.a. fremgår:

"Nævnet udtaler:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom § 32, stk. 1, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Det følger af samme lovs § 38 stk. 3, at ved salg skal beregningen af salgsprovenuet ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

Af lovens § 34 fremgår endvidere: "Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder."

Det fremgår af sagen, at klagerne, efter at de havde underskrevet købsaftale om salg og havde modtaget salgsprovenuberegning af 21. januar 2021, den 4. februar 2021 skrev til indklagede og gjorde opmærksom på, at provenuberegningen efter klagernes opfattelse ikke stemte overens med det aftalte.

Klagerne har oplyst over for nævnet, at klagernes ejendom ikke har været udstillet i en bank som aftalt. Indklagede har oplyst, at klagernes ejendom har været udstillet både inde i banken og i vinduet. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om klagernes ejendom har været udstillet i den pågældende bank. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

I svar til klagerne af 5. februar 2021 skrev indklagede, at indklagede var enig med klagerne i, at der ikke skulle betales for foto og boligvideo, og enig i, at klagerne skulle have en rabat på 25.000 kr., fordi ejendommen var blevet handlet for en pris under 7,4 mio. kr.

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved den 11. februar 2021 at udstede en faktura til klagerne, som ikke svarede til det aftalte, herunder det, som indklagede havde anført i sit svar af 5. februar 2021 til klagerne.

Først efter at klagerne havde indgivet klage over indklagede til Klagenævnet for Ejendomsformidling, udstedte indklagede den 23. august 2021 en kreditnota vedrørende foto og boligvideo.

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at udstede denne kreditnota umiddelbart efter den 5. februar 2021.

Nævnet finder det efter nummereringen af kreditnotaerne ikke godtgjort, at indklagede allerede den 6. februar 2021 udstedte en kreditnota på 25.000 kr. til klagerne. Beløbet udgør den aftalte rabat, som indklagede ikke havde givet klagerne i sin faktura. Det lægges således til grund, at indklagede først i forbindelse med klagens behandling i nævnet har udstedt denne kreditnota. Nævnet finder, at indklagede også i den forbindelse og ved at tilbagedatere kreditnotaen har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at klagerne skulle betale et bonusvederlag til indklagede på 20.000 + moms, hvis ejendommen blev solgt inden for en måned. Formidlingsaftalen blev indgået den 3. december 2020, og købsaftale blev indgået den 21. januar 2021. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der mellem klagerne og indklagede var indgået aftale om, at formidlingsaftalen først skulle løbe fra et senere tidspunkt. Klagernes ejendom er herefter ikke solgt inden for den første måned af formidlingsaftalens løbetid, hvorfor nævnet finder, at indklagede efter aftalens ordlyd ikke har krav på betaling af bonusvederlag.

Nævnet bemærker, at indklagede har medregnet bonusvederlaget under punktet ”diverse omkostninger” i salgsprovenuberegningen, selvom der er tale om vederlag til indklagede. Nævnet bemærker videre, at det lægges til grund, at indklagede først i forbindelse med klagesagen har udstedt faktura på bonusvederlaget, idet indklagede har fremlagt en faktura dateret 23. august 2021. Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede i provenuberegningen anførte vederlaget som ”diverse omkostninger”, og at indklagede ikke ved handlens afslutning udstedte faktura på bonusvederlag til klagerne.

Nævnet finder, at indklagede endvidere har handlet i strid med bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 38 ved at udarbejde en fejlagtig salgsprovenuberegning til klagerne jf. ovenfor, og ved ikke straks at sørge for at udarbejde en ny retvisende provenuberegning til klagerne, efter at indklagede var blevet gjort opmærksom på fejlene.

Der ses ikke i formidlingsaftalen at være indgået aftale om, at indklagede skal berigtige handlen for klagerne. Der ses heller ikke at være indgået anden særskilt skriftlig aftale herom, herunder om, hvad indklagedes honorar for berigtigelsen skulle udgøre, og hvilke opgaver indklagede skulle udføre.

Nævnet finder, at det påhviler en ejendomsmægler at sørge for, at væsentlige aftaler indgås eller bekræftes skriftligt over for en forbruger. Mægleren skal desuden sørge for, at det er tydeligt for forbrugeren, hvilke ydelser mægleren udfører, og hvad der skal betales for ydelserne. Nævnet bemærker hertil, at angivelsen i købsaftalen om, at indklagede skal berigtige handlen

for klagerne, og angivelsen af udgiften hertil i salgsprovenuberegningen under punktet "Ejendomsrådgiverens udlæg til tredjemand" ikke kan anses for en skriftlig aftale mellem klagerne og indklagede. Nævnet kan herefter ikke godkende indklagedes krav på 10.000 kr. for berigtigelse af handlen.

Da indklagede således har tilsidesat sine pligter ifølge loven, finder nævnet desuden at indklagede skal tåle en vederlagsreduktion, der fastsættes til 35.000 kr. svarende til ca. 50% af det aftalte vederlag.

De indklagede skal således betale i alt 76.250 kr. til klagerne. (...)"

Parternes bemærkninger:

Klagenævnet for Ejendomsformidling har fremsendt sagen til Disciplinærnævnet uden bemærkninger, og har ikke udtalt sig under sagen.

CC og DD anførte ved Klagenævnets behandling af sagen:

"Indklagede har ikke krav på betaling som krævet.

Der er uoverensstemmelse mellem de udgifter, klagerne var stillet i udsigt ved indgåelse af formidlingsaftalen, og de udgifter, der fremgår af salgsprovenuet, og som indklagede har krævet hos klagerne i forbindelse med salg af klagernes ejendom.

I salgsbudgettet var vederlag, omkostninger m.v. aftalt til 99.721,06 kr. I salgsprovenuet er vederlag, omkostninger m.v. anført til 168.971,06 kr. Forskellen udgør 69.200 kr., som indklagede skal betale til klagerne. Indklagede har beregnet sig bonusvederlag på 20.000 kr. + moms, men har glemt at give en rabat på 20.000 kr. + moms fordi ejendommen blev handlet under 7,4 mio kr.

Ejendommen havde været til salg gennem en anden mægler, og indklagede pressede på for at få ejendommen til salg. Klagerne indgik aftale om bonusvederlag, således at indklagede skulle have 20 %, af en eventuel overpris. Indklagede bad klagerne sende fotos og plantegning, hvilket klagerne gjorde. Indklagede lagde herefter – selvom det ikke var aftalt - klagernes ejendom på nettet. Efterfølgende var der mange fremvisninger og bud, som klagerne ikke kunne acceptere.

Den 19. januar 2021 præsenterede indklagede klagerne for en købsaftale på 7,2 mio. kr. og et tilhørende provenu på 1.497.547,17 kr. Klagerne accepterede ikke dette. Den 21. januar 2021 var der fremkommet et købstilbud på 7,3 mio. kr. Klagerne skimmede alene aftalen og underskrev den. I den tidligere købsaftale af 19. januar 2021 var det køber, der skulle betale for berigtigelsen, og klagerne forventede det var det samme i købsaftalen af 21. januar 2020.

Efter underskrift modtog klagerne salgsprovenu på 1.562.387,54 kr., som klagerne ikke kunne godkende. Klagerne rykkede adskillige gange uden at modtage en korrekt salgsprovenuberegning, der svarede til formidlingsaftale og salgsbudget, men fik aldrig noget svar. Indklagede har ikke udstillet klagernes ejendom i bank som aftalt, ligesom klagernes ejendom ikke blev fotograferet eller optaget på video. Endelig har indklagede ikke aftalt med klagerne, at indklagede på klagernes vegne skulle berigtige handlen og betale 8.000 kr. + moms herfor."

Indklagede

Indklagede BB har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Ved Klagenævnets behandling af sagen anførte indklagede:

"Indklagede fastholder at have krav på betaling som krævet i fakturaen. Begge klagerne er ejendomsmæglere og har haft flere mæglerbutikker, ligesom de har udlejningsejendomme og administration af ejendomme. Klagerne havde haft ejendommen til salg hos 3 mæglere forud for indklagede. Aftalen var, at formidlingsaftalen med indklagede først skulle starte, når formidlingsaftalen med den anden mægler var udløbet. Indklagede måtte godt komme med "skuffe"-kunder og så dele vederlaget med den første mægler. Det er derfor en selvfølge, at indklagede har krav på bonusvederlag som aftalt. Klagerne har fået en højere pris for ejendommen end tidligere udbud.

Det er korrekt, at indklagede ved en fejl ikke havde givet rabat for salg under 7,4 mio. kr. Indklagede har bekræftet det overfor klagerne.

Indklagede hjalp med indfrielse af lån, og det betød, at klagerne sparede 179.000 kr., som hverken klagerne eller deres bank havde regnet med. Klagernes ejendom har været udstillet i banken som aftalt. Både inde i banken og i vinduet. Indklagede er derfor berettiget til at opkræve vederlag herfor. Ejendommen er ikke fotograferet af fotograf, og klagerne skal derfor ikke betale for foto og boligvideo. Det er ikke korrekt, at berigtigelsen ikke var aftalt. Det var en del af forhandlingen og var medvirkende til, at sælger fik de 179.000 kr. ekstra i provenu."

Ved Disciplinærnævnets behandling af klagen har indklagede bl.a. anført, at det er ubegribeligt at sagen er indbragt for Disciplinærnævnet. Indklagede tog ejendommen til salg efter, at den havde været til salg hos tre forskellige ejendomsmæglere i en årrække. Indklagede satte prisen op og indgik en formidlingsaftale med klagerne, som skulle have opstart ca. en måned efter underskrift, da ejendommen allerede var til salg hos en anden ejendomsmægler. Klagerne og indklagede havde en klar aftale om først at startet salget op, når aftalen med anden ejendomsmægler var udløbet, og at underskrifterne blot var en formssag, for at indklagede kunne indhente dokumenter osv.

Klagerne er selv ejendomsmæglere og har virket som sådanne i årevis. Indklagede gør gældende, at klagerne ikke er forbrugere. Indklagede gør endvidere gældende, at klagerne er i ond tro.

Indklagedes kollega (EE) solgte ejendommen til mere end hvad den tidligere havde været udbudt til salg for. Klagerne var lykkelige. Indklagedes kollega er tidligere bankrådgiver igennem 11 år, og opdagede, at klagerne kunne spare næsten 130.000 kr. ved at fremrykke købers garantistillelse således, de kunne nå, at indfri lånet før tid og dermed få en stor kursgevinst.

Indklagede har slavisk gennemgået købsaftalen og alle vilkår med klagerne på indklagedes kontor. Et møde der tog indtil flere kopper kaffe med gennemgang af salgsprovenu osv. Alt blev accepteret. Efterfølgende henvendte klagerne sig, og ville have rabat på vederlaget, selvom indklagede havde fået klagernes accept ved deres møde.

Klagerne påtalte, at de ikke har set ejendommen hænge i vinduet i [pengeinstitut]s udstilling, de påtalte, at de vil have rabat for en bonus på kr. 20.000, da de mente, at indklagede havde brugt mere end en måned på at sælge ejendommen – hvilket ikke var tilfældet – samt at klagerne havde fået opkrævning på fotos, som de aldrig havde fået taget. Billederne var dog bestilt. Endvidere påtalte klagerne sælgerberigtigelse, som var aftalt med dem og som de selv havde udført mange af i deres forretninger. Indklagede lever af gensidig tillid og godt humør. Indklagede tænkte, at det selvfølgelig måtte bero på en fejl, da indklagede havde gennemgået alt og parterne var enige og klagerne var lykkelige.

Indklagede afviste, at ville fragå bonussen og udstillingen i [pengeinstitut], da ejendommen havde været oppe og hænge. Indklagede vil selvfølgelig gerne fratrække fotografen, da han ikke havde været der endnu.

Indklagede afviser endvidere, som det er anført i Klagenævnets kendelse, at indklagede skulle have tilbagedateret nogle dokumenter. Dette kunne indklagede aldrig finde på. Indklagede havde en bogholder der er skiftet ud grundet rod i arbejdet og mangel på opfølgning osv.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagenævnet har i kendelse af 27. september 2021 afgjort, at indklagede ikke havde krav på det opkrævede bonusvederlag og vederlag for berigtigelsen af handlen, samt at indklagede skulle tåle en vederlagsreduktion på 35.000 kr.

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. 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.

Disciplinærnævnet tager herefter stilling til, om indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at beregne sig et bonusvederlag i strid med det aftalte, ved at have udarbejdet et forkert salgsprovenu og ved ikke at have sikret sig et skriftlig aftale med klagerne om berigtigelse.

Ad realiteten

Indledningsvis bemærkes, at Disciplinærnævnet lægger til grund, som ved Klagenævnets behandling, at CC og DD er forbrugere i lovens forstand.

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.

Det følger af lovens § 32, stk. 1, at ejendomsmægleren har krav på det aftalte vederlag.

Ifølge lovens § 38, stk. 3, skal ejendomsmægleren ved salg beregne et salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at klagerne og de indklagede indgik formidlingsaftale den 3. december 2020, hvorved det aftaltes, at såfremt ejendommen blev solgt inden for den første måned, var indklagede berettiget til et bonusvederlag på 20.000 kr. + moms, samt at det endvidere aftaltes, at såfremt ejendommen blev solgt til under 7.400.000 kr., skulle klager have en rabat på 20.000 kr. + moms på indklagedes vederlag. Det lægges endvidere til grund, at ejendommen ved købsaftale indgået den 21. januar 2021 blev solgt for 7.300.000 kr. Endvidere lægges det til grund, at indklagede beregnede sig et bonusvederlag på 20.000 kr. + moms i salgsprovenuets punkt 2.2.

Da formidlingsaftalen blev indgået den 3. december 2020, og da der ikke heraf fremgår en klausul eller andet, som kan understøtte, at aftalen først trådte i kraft i januar 2021, som det er gjort gældende af indklagede, finder nævnet, at ejendommen ikke er solgt inden for den første måned fra formidlingsaftalens indgåelse. Indklagede ejendomsmægler har derved beregnet sig et bonusvederlag i strid med det i formidlingsaftalen aftalte. Det forhold, at indklagede senere frasagde sig det opkrævede bonusvederlag, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet finder herefter, at indklagede ved at have beregnet sig et bonusvederlag har overtrådt lovens § 32, stk. 1, og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det lægges til grund, at indklagede i forbindelse med købsaftalens indgåelse udarbejdede et salgsprovenu, hvor bonusvederlag var anført under punktet ”diverse omkostninger”. Nævnet er enige i Klagenævnets konklusion om, at dette rettelig burde have været betegnet som et ”vederlag”. Nævnet lægger til grund, at der ikke blev udarbejdet et nyt korrekt salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår, og derved er lovens § 38, stk. 3, samt god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

Endeligt lægges det til grund, at indklagede ikke sikrede sig en skriftlig aftale af, at indklagede skulle berigtige handlen for klagerne. Nævnet finder, at god ejendomsmægler skik derved er tilsidesat.

Som den ansvarlige ejendomsmægler i falder ejendomsmægler BB ansvaret for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges han en bøde, som passende kan fastsætte til 60.000 kr. Der er i sanktionsudmålingen tagen højde for, i skærpende betydning, jf. princippet i straffelovens § 81, at indklagede ejendomsmægler tidligere er pålagt en bøde på 10.000 i kendelse af 15. juni 2020 i sag 517.

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 60.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, AA A/S, 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