

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 637 – 22/13655

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler Kjeld Westergaard
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Westergaard Bolig ApS (CVR-nr. 34207100)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. marts 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden Westergaard Bolig ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager sælger af den i sagen omhandlende ejendom.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af den 3. marts 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde presset klager til at acceptere, at indklagede skulle stå for salget af klagers ejendom i forbindelse med et mageskifte, og om indklagede i givet fald skulle fortabe sit vederlag som følge heraf. Endvidere behandlede Klagenævnet spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde haft et ulovligt højt beløb deponeret hos sig.

Den 31. maj 2023 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler Kjeld Westergaard.

Denne sag drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom, god ejendomsmæglerskik samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24 ved at have modtaget et for højt beløb i deponering fra sælger af ejendommen.

Den 6. oktober 2023 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide sagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har i en tidligere sag (592 af den 25. oktober 2021) ikendt indklagede ejendomsmægler en bøde på 75.000 kr.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler Kjeld Westergaard var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Indklagede udarbejdede salgsopstilling og salgsprovenuberegning vedrørende ejendommen den 8. februar 2019.

Af salgsprovenu af den 8. februar 2019 fremgår følgende:

"3.3. Ejendomsmæglerens udlæg, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.	Ekskl. moms Inkl. moms	
<i>Tingbogsattest</i>	300	375
<i>Ejendomsdatarapport</i>	400	400
<i>Restgældsoplysninger</i>	400	500
 <i>Udlæg i alt</i>	 1.100	 1.275"

Den 16. februar 2019 indgik sælger og køber købsaftale vedrørende ejendommen. Kontantprisen blev aftalt til 995.000 kr. med overtagelse den 1. april 2019.

Af købsaftalen fremgik følgende:

"13. Købesummen

[...]

13.1.1. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Westergaard Bolig
Westergaard Bolig, [pengeinstitut 1]
Reg. nr. xxxx Konto nr. xx kr. 65.000,00"

Den 2. maj 2019 skrev indklagede ejendomsmægler Kjeld Westergaard til køber af ejendommen:

"Opgørelse på [vej 1] x, [by 1]
Efter frigivelse af handelsprovenuet, kan vi nu lave følgende opgørelse af handlen fra vor side:
Modtaget deponering fra køber kr. 65.000,-
Vor faktura som følger vedhæftet kr. 26.200,-
Dit tilgodehavende herefter kr. 38.800,-
[...]

Samme dag fremsendte indklagede en faktura til klager, hvoraf følgende fremgik:

"Nr. Tekst	Antal	Enhed	Pris
"1 Mæglersalær for salg af [...]	1	20.000,00	20.000,00
<i>006 tingbogsoplysning</i>	<i>1</i>	<i>300,00</i>	<i>300,00</i>
<i>007 ejendomsoplysningsskema</i>	<i>1 stk.</i>	<i>400,00</i>	<i>400,00</i>
<i>008 restgældsoplysninger</i>		<i>1 stk.</i>	<i>400,00</i>
<i>400,00</i>			

Subtotal:	21.100,00
25,00 % moms:	5.100,00
Total DKK:	26.200,00"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 3. marts 2022 mod indklagede Westergaard Bolig ApS.

Klagenævnet for Ejendomsformidling nåede følgende konklusion:

"Nævnet udtaler:

[...]

Det følger af § 24 i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer:

"Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed eller erhvervsmæssig udbyder som led i en ejendomshandel modtager depositum eller andre betroede midler, må virksomheden højst modtage et beløb svarende til størrelsen på ejendomsmæglerens samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr. Beløb, som virksomheden herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i sælgerens navn, og beløbet skal indsættes førstkommande bankdag efter modtagelsen."

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat denne bestemmelse ved i købsaftalen at anføre, at der skulle deponeres 65.000 kr., når indklagedes vederlag udgjorde 25.000 kr., og ved ikke straks efter modtagelsen af 65.000 kr. at indsætte overskydende beløb på 30.000 kr. (65.000 kr. fratrullet 25.000 kr. + 10.000 kr.) på en særskilt bankkonto i klagers navn.

Som følge af den alvorlige pligtforsømmelse, indklagede har udvist over for klager i forbindelse med mageskiftet og med den ulovligt høje deponering, finder nævnet, at indklagede skal fortabe retten til at oppebære vederlag. Indklagede skal endvidere forrente de 30.000 kr. over for klager. [...]"

Klagenævnet har på den baggrund besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere over mæglerfirmaets pligtforsømmelse ved at have modtaget et for højt beløb i deponering.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler Kjeld Westergaard har anført, at han ikke forstår, at sagen fortsætter, idet beløbet er tilbagebetalt til sælger, og at virksomheden for længst har ændret salgsbudgetterne således, at der alene opkræves for faktuelle og dokumenterbare omkostninger.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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.

Deponering

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24 fremgår, at såfremt en ejendomsformidlingsvirksomhed eller erhvervsmæssig udbyder som led i en ejendomshandel modtager depositum eller andre betroede midler, må virksomheden højst modtage et beløb svarende til størrelsen på ejendomsmæglerens samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr. Beløb, som virksomheden herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i sælgerens navn, og beløbet skal indsættes førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Nævnet lægger til grund, at salgsprisen for ejendommen var på 995.000 kr. Indklagede modtog ifølge købsaftalen en deponering på 65.000 kr. Da ejendomsmæglerens samlede vederlag udgjorde 25.000 kr., er der således handlet i strid med bekendtgørelsens § 24, da det deponerede beløb overstiger ejendomsmæglerens samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr. Indklagede måtte højst have modtaget 35.000 kr. Det resterende beløb skulle have været indsat på en særskilt konto i et pengeinstitut.

Det er ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler oprettede en særskilt konto i sælgers navn i et pengeinstitut, hvor det resterende beløb på 30.000 kr. blev indsat.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24 samt god ejendomsmæglerskik.

Udlæg

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan kun opkræve udgifter til udlæg hos sælger, såfremt virksomheden kan dokumentere at have afholdt disse udgifter over for tredjemand.

Indklagede har ikke fremsendt dokumentation for, at udgifterne til tingbogsattest, ejendomsdatarapport samt restgældsoplysninger er afholdt i den opkrævede størrelse. Indklagede har derimod oplyst, at virksomheden har ændret salgsbudgetterne således, at der nu alene opkræves for faktuelle og dokumenterbare omkostninger. Opkrævningen af udlæggene til tredjemand i denne sag er derfor uberegtiget og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Sanktionsfastsættelse

Det pådømte forhold er begået før afsigelse af Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kendelse i sag 592 af den 25. oktober 2021, hvorved indklagede ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

Der skal således fastsættes en tillægsstraf for det nu foreliggende forhold, jf. princippet i straffelovens § 89.

Som følge af overtrædelserne af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24 samt god ejendomsmæglerskik pålægges indklagede ejendomsmægler, Kjeld Westergaard, således en tillægsbøde på 25.000 kr. Ved fastsættelsen af tillægsstraffen har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lagt vægt på, at indklagede ejendomsmægler tidligere er sanktioneret for at have søgt at presse en klager til at lade sig repræsentere af indklagede, hvorimod det nu pådømte forhold vedrører, at indklagede ejendomsmægler har modtaget et for højt beløb i deponering samt manglende dokumentation for afholdelse af udgifter til tredjemand.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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.

Indklagede ejendomsmægler har over for Disciplinærnævnet oplyst, at virksomheden har ændret sine salgsbudgetter således, at der alene opkræves for faktuelle og dokumenterbare omkostninger. Herved er det godtgjort, at ejendomsformidlingsvirksomheden selvstændigt har overtrådt lov om formidling af fast ejendom. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 50.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Kjeld Westergaard, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Westergaard Bolig ApS, pålægges en bøde på 50.000 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