

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 680 – 22/15919

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler Lauge Schønemann Olsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden LokalBolig Egedal ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 24. november 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler Lauge Schønemann Olsen og ejendomsformidlingsvirksomheden LokalBolig Egedal ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en formidlingsaftale med en ulovlig gyldighedsperiode.

I sag 634 har to private klagere indbragt ejendomsmægler Lauge Schønemann Olsen for Disciplinærnævnet. Denne sag behandles for sig.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Af formidlingsaftale af 19. november 2021 fremgik følgende:

”... **Varighed**

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

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

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

[...]

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser, dog minimum 1/4 af Vederlag og 1/4 af Markedsføring samt det fulde Udlæg, jfr. Pkt. 6.1, samt evt. Udlæg til tredjemand

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse

[...]

10. Individuelle vilkår

[...]

Formidlingsaftalens løbetid

Formidlingsaftalen er gældende fra aftalens indgåelse, men løbetiden på 6 mdr. tæller ført fra den dato ejendommen annonceres på [hjemmeside 1] for første gang...

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. oplyst, at Klagenævnet for Ejendomsformidling den 13. oktober 2022 har afsagt kendelse i en sag mod indklagede Lokalbolig Egedal ApS.

Klager har på baggrund heraf besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglerfirmaets pligtforsømmelse i forbindelse med salg af en ejendom, hvor mæglerne indgik en formidlingsaftale med en ulovlig gyldighedsperiode.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at de er forundret over, at klager har valgt at indbringe sagen, da de indklagede var af den opfattelse, at sagen var afsluttet ved Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse. De har oplyst, at ved denne kendelse fik reduceret deres vederlag med 25 % på grund af formuleringen *"Formidlingsaftalen er gældende fra aftalens indgåelse, men løbetiden på 6 mdr. tæller først fra den dato ejendommen annonceres på [hjemmeside 1] for første gang"* i formidlingsaftalen. De indklagede har dertil oplyst, at klagen fra sælger omhandlede de indklagedes ret til vederlag og ikke ovenstående formulering.

De indklagede har anført, at formuleringen i formidlingsaftalen blev udarbejdet i samarbejde med og efter ønske fra sælger, da sælger ville starte op i køberkartoteket. De indklagede kontaktede Dansk Ejendomsmæglerforenings Hotline inden formuleringen blev indsat i formidlingsaftalen, da de ville være sikre på, at alt var i orden. De har hertil anført, at Dansk Ejendomsmæglerforenings Hotline oplyste, at der ifølge aftaleloven er aftalefrihed i Danmark, og at så længe parterne er

enige i formuleringen, kan den anvendes. De indklagede har oplyst, at det derfor kom bag på dem, at formuleringen muligvis strider mod § 31 i Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det er et enkeltstående tilfælde, hvor formuleringen er skrevet ind i formidlingsaftalen på baggrund af en aftale med sælger, og det er derfor ikke en generel formulering.

De indklagede har anført, at de har været i god tro, og havde de været bekendt med, at formuleringen muligvis var i strid med § 31, så havde de godtaget sælgers forslag til forlig, så sagen ikke var endt hos Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ved Klagenævnet for Ejendomsformidling blev vederlaget nedsat med 25 %, hvorfor de indklagede har anført, at yderligere straf ikke vil stå mål med den eventuelle fejl, der er begået. De indklagede har henvist til, at sælger ikke har lidt skade eller økonomisk tab, og at Klagenævnet for Ejendomsformidling har skrevet "*kan være i strid med § 31*" i en e-mail til sælger, hvilket indikerer, at Klagenævnet selv var i tvivl om formuleringens gyldighed, hvorfor de indklagede ikke havde chance for at vide, om det var rigtigt eller forkert.

De indklagede har ikke haft til hensigt at gøre noget, der var i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., men de har derimod prøvet at udvise fleksibilitet ud fra sælgers konkrete ønske.

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 til 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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 31 kan, hvis der er aftalt resultatafhængig vederlag og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, aftaleperioden højst være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder af gangen.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at der i henhold til formidlingsaftalen er aftalt resultatafhængig vederlag, samt at der skal betales vederlag ved opsigelse

Herefter finder nævnet, at der ved formuleringen "*Formidlingsaftalen er gældende fra aftalens indgåelse, men løbetiden på 6 mdr. tæller ført fra den dato ejendommen annonceres på [hjemmeside 1] for første gang*" er aftalt en længere aftaleperiode end 6 måneder, hvilket er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 31.

Indklagede har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved indgåelsen af formidlingsaftalen.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Lauge Schønemann Olsen, en bøde på 10.000 kr.

Der er ligeledes 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 lovbetegnelse hertil.

Ved at have formuleret formidlingsaftalen som sket, har virksomheden ikke etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholder kravene til form og indhold i lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder tidsfrister. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har derfor svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed Lokal Bolig Egedal ApS, en bøde på 20.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Lauge Schønemann Olsen, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, LokalBolig Egedal ApS, pålægges en bøde 20.000 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