

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 681 – 22/15936

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler AA
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. november 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Den oprindelige klager ved Klagenævnets behandling af sagen var sælger af ejendommen.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af den 29. september 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt mægleren skulle fortabe retten til vederlag for salget af ejendommen, fordi han havde betalt den bygningssagkyndige faktura for sælger.

Den 28. november 2022 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler AA.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 43 og god ejendomsmæglerskik ved at have betalt den bygningssagkyndiges faktura for sælger.

Sagens omstændigheder:

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

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

Parterne indgik den 4. juni 2021 formidlingsaftale.

Ejendommen blev solgt ved købsaftale af den 25. juni 2021.

Indklagede sendte faktura af den 3. juli 2021 til sælger, hvoraf følgende fremgik:

	Total
<i>"Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1 [...]</i>	39.995,00
<i>Se bilag</i>	
<i>Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2</i>	5.000,00
<i>Se bilag</i>	
<i>Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3</i>	9.552,75
<i>Se bilag</i>	
	54.547,75"

[...]

Bilag – Specifikation:

[...]

Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3

Udlæg Energihuset

6.699,00

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 29. september 2022 mod indklagede BB ApS.

Klagenævnet for Ejendomsformidling nåede følgende konklusion:

Nævnet udtaler:

[...]

Det fremgår af sagen, at indklagede har betalt den bygningssagkyndiges faktura for klager og efterfølgende krævet betaling af dette udlæg i sin egen faktura til klager. Nævnet finder, at indklagede dermed har overtrådt loven.

At indklagede har lagt ud for klager til betaling af den bygningssagkyndige for at hjælpe klager, kan ikke føre til et andet resultat.

Indklagede skal derfor efter bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 2, fortabe retten til at oppebære vederlag for handlen, i alt 39.995 kr.

[...]"

Klagenævnet har på baggrund heraf besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglerfirmaets pligtforsømmelse i forbindelse med salget af ejendommen, og Klagenævnet har i den forbindelse henvist til de forhold, der er behandlet i kendelsen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler AA har bl.a. anført, at han erkender at have overtrådt den gældende lovgivning på området. Han har anført, at det ikke har været hans intention at bryde loven, og at han kun betalte for den bygningssagkyndiges faktura, fordi sælger af ejendommen var syg og ikke selv havde midler til at betale regningen. Betalingen af fakturaen var derfor for at hjælpe sælger.

Indklagede har ikke taget rente eller gebyr for at have betalt fakturaen for sælger, og de har ikke haft indflydelse på, hvem der skulle udarbejde rapporterne for sælger.

Indklagede har herudover allerede tilbagebetalt salæret til sælger i overensstemmelse med afgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling.

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.

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

Det fremgår af lovens § 43, stk. 1, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må foretage afregning af udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke.

Indklagede ejendomsmægler har erkendt, at afregningen af fakturaen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten blev foretaget af indklagede, hvorfor lovens § 43, stk. 1 er overtrådt. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler ansvaret herfor. Indklagede ejendomsmægler har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det følger af lovens § 43, stk. 2, at hvis en ejendomsmægler overtræder lovens § 43, stk. 1 i forbindelse med formidlingen af fast ejendom for en forbruger, vil ejendomsmæglerens krav på vederlag bortfalde. Der er sædvanligvis samtidig tale om en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvilket afspejles i sanktionen. I nærværende sag finder nævnet imidlertid, at overtrædelsen er af mindre betydning, hvorfor indklagede ejendomsmægler alene tildeles en advarsel.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB ApS, frifindes., 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