

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsråglere

i sag 701 – 23/02004

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsråglere AA
og
Ejendomsråglere Mathias Minor Sørensen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. februar 2023 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsråglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager DD.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævntes kendelse af 24. november 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde opkrævet højere vederlag m.v. end aftalt med klager.

Den 9. februar 2023 fandt Disciplinærnævnet grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte ejendomsråglere AA og ejendomsråglere Mathias Minor Sørensen.

Klagen for Disciplinærnævnet drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 29 og 38 samt god ejendomsråglerskik i forbindelse med opkrævning af det i sagen fakturerede vederlag.

Sagens omstændigheder:

Den 16. februar 2021 indgik DD og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale om salg af DDs ejerlejlighed beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1]. Ejendommen blev værdisat og udbudt til 2.295.000 kr. Formidlingsaftalen havde en varighed på 6 måneder. Indklagede ejendomsråglere AA var udpeget som ansvarlig ejendomsråglere, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Aftalen blev forlænget med to måneder den 18. august 2021, og med en måned den 21. oktober 2021. Ejerlejligheden blev ikke solgt i perioden.

Den 11. februar 2022 indgik DD og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en ny formidlingsaftale om salg af DDs ejerlejlighed. Ejendommen blev værdisat og udbudt til 1.895.000 kr. Indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Det samlede vederlag aftaltes til 46.803,74 kr. inkl. moms, og var specificeret på følgende måde:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	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. - Kontrolgennemgang af dokumenter - Udstillings- og salgsmateriale samt opdatering heraf - Fremvisning, opfølgning og forhandling - Kopiering og udsendelse af salgsmateriale		

- Eftersagsbehandling, herunder gennemgang af skøde m.m.		
- Rådgivning om samt deltagelse ved nøgleoverdragelse og registrering	31.995,00	39.993,75
- Salær til ejendomsmægler		
I alt salær	31.995,00	39.993,75
Markedsføring		
- Internetopsætning inkl. opdatering af billeder, tekst m.m.	2.396,00	2.995,00
- Internet annoncering på Anonymiseret og Anonymiseret (alle mægleres boligportaler)	4.821,00	6.026,25
- Anonymiseret Avis	1.596,00	1.995,00
- Anonymiseret digital annoncering	2.396,00	2.995,00
- Anonymiseret digital annoncering	2.396,00	2.995,00
- Anonymiseret banner annoncering i 30 dage	1.596,00	1.995,00
- A3 vinduesdisplay	799,20	999,00
- Rabat efter aftale	-16.000,20	-20.000,25
I alt markedsføring	0	0
Udlæg til tredjemand		
- Ejendomsdatarapport	100,00	100,00
- Administratorforespørgsel	3.260,00	4.075,00
- Restgældsoplysninger	650,00	812,50
- E-nettet	433,00	541,25
- Mindworking boligsystem	1.024,99	1.281,24
I alt udlæg til tredjemand	5.467,99	6.809,99
Vederlag i alt	37.462,99	46.803,74

Af formidlingsaftalens punkt 6.2 fremgik blandt andet:

"Betaling ved salg af ejendommen"

*Ved salg af ejendommen betales der
I alt*

kr. 46.803,74

Beløbet forfalder til betaling resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der alene skal ske betaling, hvis salg af ejendommen opnås. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført.

Da der er aftalt variable ydelser, er det anført beløb anslået, og kan vise sig at være større eller mindre ved salg.

Der er beløb til udlæg, som er anslåede, og som kan vise sig at være større eller mindre ved salg, jf. salgsbudgettet.”

Af formidlingsaftalens punkt 10. Individuelle vilkår fremgik blandt andet følgende:

”Vederlag ved salg over udbudsprisen:

Det er mellem sælger og CC ApS aftalt, at såfremt ejendommen sælges over den til enhver tid gældende udbudspris, betaler sælger yderligere vederlag til CC ApS på 15 % med tillæg af moms. Beløbet beregnes af differencen mellem udbudsprisen og den forhøjede kontante salgspris.

Ejendomshandlens berigtigelse:

Ejendomsmægleren forestår på vegne af sælger handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde, tinglysning af sikkerhed, samt refusionsopgørelse. Udgiften til berigtigelse afholdes af sælger.

Køber afholder dog udgiften til tinglysningsafgift af skøde, fast tinglysningsafgift samt honorar for udarbejdelse af debitorskifte på sikkerhed. Ligeledes skal køber afholde omkostning til den faste tinglysningsafgift og honorar i forbindelse med udarbejdelse af forhøjelse af en eksisterende sikkerhed.”

Ved købsaftale af 6. april 2022 blev ejerlejligheden solgt for 1.900.000 kr. med overtagelse den 1. august 2022.

Af købsaftalens punkt 11. Individuelle vilkår fremgik blandt andet følgende:

”Berigtigelse på sælgers vegne – handlens berigtigelse

CC ApS forestår på vegne af sælger handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde, tinglysning af sikkerhed til forening samt refusionsopgørelse. Udgiften hertil afholdes af sælger, mens køber dog afholder udgifterne til tinglysningsafgift af skøde, fast tinglysningsafgift samt honorar for udarbejdelse af debitorskifte på sikkerhed. Ligeledes skal køber afholde omkostning til den faste tinglysningsafgift samt honorar i forbindelse med udarbejdelse af forhøjelse af en eksisterende sikkerhed.”

DD underskrev købsaftalen den 7. april 2022 og fik i forbindelse hermed udleveret salgsprovenu af 7. april 2022. Af salgsprovenuets punkt 2.2. Diverse omkostninger indgik der 9.993,75 kr. for honorar for skødeskrivning samt udarbejdelse af refusionsopgørelse. Dertil fremgik der af punkt 3. Betaling til ejendomsmægler i alt følgende:

3.1 Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.		kr.
Beregne salgsbudget/provenu.	kr.		kr.
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.		kr.
Udarbejde udkast til købsaftale.	kr.		kr.
Kontrolgennemgang af dokumenter	kr.		kr.
Udstillings- og salgsmateriale samt opdatering heraf	kr.		kr.
Fremvisning, opfølgning og forhandling	kr.		kr.
Kopiering og udsendelse af salgsmateriale	kr.		kr.
Eftersøgsbehandling, herunder gennemgang af skøde m.m.	kr.		kr.
Rådgivning om samt deltagelse ved nøgleoverdragelse og registrering	kr.		kr.
Salær til ejendomsmægler	kr.	31.995,00	kr. 39.993,75
Bonus 15% ifølge aftale	kr.	750,00	kr. 937,50
Ejendomsmæglerens salær i alt	kr.	32.745,00	kr. 40.931,25

3.2 Ejendomsmæglerens markedsføring jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Internetopsætning inkl. opdatering af billeder, tekst m.m.	kr. 2.396,00	kr. 2.995,00
Internet annoncering på Anonymiseret og Anonymiseret (alle mæglerens boligportaler)	kr. 4.821,00	kr. 6.026,25
Anonymiseret avis	kr. 1.596,00	kr. 1.995,00
Anonymiseret digital annoncering	kr. 2.396,00	kr. 2.995,00
Anonymiseret digital annoncering	kr. 2.396,00	kr. 2.995,00
Anonymiseret banner annoncering i 30 dage	kr. 1.596,00	kr. 1.995,00
A3 vinduesdisplay	kr. 799,20	kr. 999,00
Markedsføring i alt	kr. 16.000,20	kr. 20.000,25

3.3 Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Ejendomsdatarapport	kr. 100,00	kr. 100,00
Administratorforespørgsel	kr. 3.260,00	kr. 4.075,00
Restgældsoplysninger	kr. 650,00	kr. 812,50
E-nettet	kr. 476,00	kr. 595,00
Mindworking boligsystem	kr. 1.062,70	kr. 1.328,38
Digital signering	kr. 110,00	kr. 137,50
Udlæg til tredjemand i alt	kr. 5.658,70	kr. 7.048,38

Den 8. april 2022 sendte DD en e-mail til indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen, hvoraf følgende fremgik:

"...Undskyld jeg har ikke kigget det hele igennem.

*Jeg har kigget på detaljer af beløbet. I vores første møde, har vi aftalt at markedsføring er en del af salær, og ikke over salær. Jeg betaler satdigvæk 10000 kr. over salær. Må du venligst ændre beløbet til (40931,25+10000) og ikke 20000 kr. Jeg ved godt jeg har skrevet under, men det er noget ekstra, og var ikke i vores oprindelige kontrakt.
Jeg har opdaget at beløbet bliver over 60931 kr, det er for dyrt.
Jeg undskylder ulejligheden.
På forhånd tak... ”*

Den 10. april 2022 sendte DD på ny en e-mail til indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen, hvoraf følgende fremgik:

*”... Jeg vil gerne forholde mig til vores oprindelige aftale, som er 45000 kr.
Jeg betaler ekstra bonus efter jeg får [område 1].
Jeg undskylder ulejlighed, det er bare det jeg kan ikke lige det at folk ændre ting undervejs
Du har også ændret ulæg til tredjemand til 7048,38 kr fra 5234 kr
15% af 5000 kr. er 750 kr, ink moms, og ikke 750 +moms
så i stedet at jeg betaler 45000 kr, kommer til at betaler
(40931,25+20000+7048,38)=67979,63.
Må du venligst rette ting som du har ændret...”*

Den 11. april 2022 sendte indklagede et revideret salgsprovenu, hvoraf der under punkt 3.2 Ejendomsmæglerens markedsføring jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1 fremgik en rabat på markedsføring på 20.000,25 kr. således at betalingen for markedsføring herefter udgjorde 0 kr.

Den 12. april 2022 skrev DD følgende til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

”... Klage over: ændring af salær af salg af lejlighed [vej 1] x, xxxx [by 1] fra 45000kr til 67979,63

Bestilt den: 11.02.2022(oprindelig forhandling om salær tog sted den 16.02.2021)

Udført den: 07.04.2022

Købssted: CC ApS

Reference- eller fakturanummer: [vej 1] x

Med henvisning til ovennævnte ydelse vil jeg hermed gerne fremsætte følgende reklamation.

Efter min mening er ydelsen ikke udført tilfredsstillende, idet:

Fra aftalt salær på 45000 kr til 67979,63 kr

I vores først., som fandt sted i min lejlighed den 16.02.2021 i min lejlighed, har vi aftalt en salær på

45000kr, den kontrakt, som skrevet den 16.02.2021, er grundlag for vores formidlingsaftale, som blev fornyet fire gange. Men ved møde den 07.04.2022, har jeg skrevet under på en kontrakt, hvor salær er på 67979,63 kr. Jeg var ikke klar over sådan stor stigning.

Jeg vil gerne bede de at overholde vores oprindelig aftale, som er på 45000kr.

De bedes venligst hurtigst muligt og inden 14 dage meddele mig, hvad De vil gøre i anledning af min reklamation. Jeg er naturligvis indstillet på at lade Dem få mulighed for selv at vurdere kvaliteten af ydelsen, såfremt De ønsker det..."

Ved faktura af 25. april 2022 krævede indklagede betaling af 63.258,38 kr. Beløbet var specificeret således:

Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1	Ekskl. moms	Moms	Inkl. moms
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.	kr.	kr.
Beregne salgsbudget/provenu.	kr.	kr.	kr.
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.	kr.	kr.
Udarbejde udkast til købsaftale.	kr.	kr.	kr.
Kontrolgennemgang af dokumenter	kr.	kr.	kr.
Udstillings- og salgsmateriale samt opdatering heraf	kr.	kr.	kr.
Fremvisning, opfølgning og forhandling	kr.	kr.	kr.
Kopiering og udsendelse af salgsmateriale	kr.	kr.	kr.
Eftersagsbehandling, herunder gennemgang af skøde m.m.	kr.	kr.	kr.
Rådgivning om samt deltagelse ved nøgleoverdragelse og registrering	kr.	kr.	kr.
Salær til ejendomsmægler	kr. 31.995,00	kr. 7.998,75	kr. 39.993,75
Bonus 15% ifølge aftale	kr. 750,00	kr. 187,50	kr. 937,50
Honorar for skødeskrivning samt udarbejdelse af refusionsopgørelse	kr. 7.995,00	kr. 1.998,75	kr. 9.993,75
Ejendomsmæglerens vederlag i alt	kr. 40.740,00	kr. 10.185,00	kr. 50.925,00

Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2	Ekskl. moms	Moms	Inkl. moms
Internetopsætning inkl. opdatering af billeder, tekst m.m.	kr. 2.396,00	kr. 599,00	kr. 2.995,00
Internet annoncering på Anonymiseret og Anonymiseret (alle mægleres boligportaler)	kr. 4.821,00	kr. 1.205,25	kr. 6.026,25
Anonymiseret Avis	kr. 1.596,00	kr. 399,00	kr. 1.995,00
Anonymiseret digital annoncering	kr. 2.396,00	kr. 599,00	kr. 2.995,00
Anonymiseret digital annoncering	kr. 2.396,00	kr. 599,00	kr. 2.995,00
Anonymiseret banner annoncering i 30 dage	kr. 1.596,00	kr. 399,00	kr. 1.995,00
A3 vinduesdisplay	kr. 799,20	kr. 199,80	kr. 999,00
Rabat efter aftale	kr. -16.000,20	kr. -4.000,05	kr. -20.000,25
Markedsføring i alt	kr. 0	kr. 0	kr. 0

Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3	Ekskl. moms	Moms	Inkl. moms
Ejendomsdatabaser	kr. 100,00	kr.	kr. 100,00
Administratorforespørgsel	kr. 3.260,00	kr. 815,00	kr. 4.075,00
Restgældsoplysninger	kr. 650,00	kr. 162,50	kr. 812,50
E-nettet	kr. 476,00	kr. 119,00	kr. 595,00
Mindworking boligsystem	kr. 1.062,70	kr. 265,68	kr. 1.328,38
Digital signering	kr. 110,00	kr. 27,50	kr. 137,50
E-Soft fotopakke, incl. plantøsning	kr. 4.228,00	kr. 1.057,00	kr. 5.285,00
Udlæg i alt	kr. 9.886,70	kr. 2.446,68	kr. 12.333,38

Den 26. april 2022 sendte indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen en e-mail til DD hvoraf følgende blandt andet fremgik:

"Vi har igennem salgsprocessen haft over 50 fremvisninger af din bolig. Vi har eftergivet 20.000 kr. fra markedsføringen som du selv på vores møde insisterede på vi skulle have. Men vi kommer ikke til at eftergive mere, da du har haft et fuldt oplysningsgrundlag over tingene og tillige har underskrevet salgsprovenu hvor både administrationsforespørgsel, fotograf og honorar for skødeskrivningen fremgår. Se vedhæftede.

Jeg kan oplyse, at vi har været i kontakt med vores brancheorganisation, som oplyser, at da du har fået gennemgået salgsprovenuet, hvor førnævnte udgifter til administrationsforespørgsel, fotograf og honorar for skødeskrivning fremgår, vil du være i ond tro ved en eventuel klagesag..."

DD fastholdt herefter, at det fakturerede beløb ikke stemte overens med parternes aftale, mens de indklagede fastholdt det fakturerede.

Den 24. november 2022 afsagde Klagenævnet kendelse, hvoraf blandt andet fremgik:

"Nævnet udtaler:

[...]

Det fremgår af sagen, at indklagede havde klagers ejerlejlighed til salg i en længere periode. Den seneste formidlingsaftale, der blev indgået, blev underskrevet den 11. februar 2022. Det er således denne formidlingsaftale, der var gældende mellem parterne på handelstidspunktet i april 2022.

I formidlingsaftalen af 11. februar 2022 er der indgået aftale om betaling af vederlag med 39.993,75 kr. og udlæg til tredjemand med et anslået beløb på 6.809,99 kr. ved salg af ejerlejligheden. Der er endvidere indgået aftale om et bonusvederlag på 15 % + moms af differencen mellem udbudsprisen og en højere salgspris og aftale om, at indklagede skal berigtige handlen på klagers vegne.

Nævnet kan herefter godkende indklagedes krav på betaling af vederlag med 39.993,75 kr. samt de aftalte og afholdte udlæg, som indklagede har haft. Indklagede har dokumenteret at

have afholdt udlæg til ejendomsdatarapport med 100 kr., administratorforespørgsel med 4.075 kr., e-nettet med 595 kr. og mindworking boligsystem med 1.328,38 kr., i alt 6.098,38 kr.

Nævnet kan derimod ikke godkende indklagedes krav på udlæg til e-soft fotopakke med 5.285 kr., idet der ikke ses indgået aftale herom i formidlingsaftalen.

Nævnet kan heller ikke godkende indklagedes krav på betaling for restgældsoplysninger med 812,50 kr. og digital signering med 137,50 kr., idet indklagede ikke har dokumenteret at have afholdt udlæg til tredjemand for disse beløb.

Nævnet finder, at aftalen om 15 % i bonusvederlag ikke er urimelig. Nævnet finder imidlertid, at indklagede burde have anført et eksempel på bonusvederlagets beregning og have maksimeret bonusvederlaget, idet en aftale om bonusvederlag skal være klar og tydelig for forbrugeren. Indklagede har ved sin undladelse heraf tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Nævnet bemærker videre, at procentsatsen og eksemplet på bonus skal oplyses inklusive moms over for en forbruger, hvorfor indklagede ved ikke at sørge herfor også i den forbindelse har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sin tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik skal tåle en vederlagsreduktion på 200 kr., svarende til ca. 25 % af bonusvederlaget.

Det er under punktet "individuelle vilkår" i formidlingsaftalen anført, at indklagede på vegne klager skal forestå handlens berigtigelse, herunder udarbejde og tinglyse skøde, tinglyse sikkerhed og udarbejde refusionsopgørelse. Det er videre anført, at klager skal betale udgiften hertil. Det ses imidlertid ikke aftalt, hvad klager nærmere skal betale for dette arbejde.

I salgsprovenuberegning udarbejdet i forbindelse med handlens indgåelse i april 2022 har indklagede under punktet "diverse omkostninger" medregnet et honorar på 9.993,75 kr. for skødeskrivning og refusionsopgørelse. Provenuberegningen udarbejdet ved handlens indgåelse kan imidlertid ikke anses for at være en aftale mellem parterne om betaling af dette beløb.

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. Da klager ikke i forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse blev oplyst om, hvad indklagedes honorar for berigtigelse udgjorde, kan nævnet ikke godkende indklagedes krav på 9.993,75 kr. for berigtigelse af handlen.

Indklagede skal herefter tilbagebetale i alt 16.428,75 kr. til klager...

Parternes bemærkninger:

Klager

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

Indklagede

De indklagede har oplyst, at de har taget Klagenævnets kendelse til efterretning, og har erkendt, at de har begået fejl, og der nu er rettet op på disse. Butikkens medarbejdere er re-instrueret i, hvordan en sag skal forløbe, således at lignende situationer ikke opstår igen.

Den oprindelige klager har modtaget sin godtgørelse samt en uforbeholden undskyldning.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagenævnet har i kendelse af 24. november 2022 afgjort, at indklagede ikke havde krav på dækning af udlæg til e-soft fotopakke, da der ikke var indgået aftale herom i formidlingsaftalen, ikke havde krav på dækning af udgiften til restgældsoplysninger og digital signering, da der ikke var dokumentation for udgifterne, og at indklagede skulle tåle en vederlags reduktion på 200 kr., da indklagede ikke havde anført et eksempel på et bonusvederlags beregning i formidlingsaftalen. Dertil fandt Klagenævnet, at indklagede ikke var berettiget til betaling af 9.993,75 kr. for skødeskrivning og refusionsopgørelse. Klagenævnet har lagt vægt på, at klager i forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse ikke var oplyst om indklagedes honorar for berigtigelsen. Samlet skulle indklagede tilbagebetale 16.428,75 kr. til klager.

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 uden at have anført et eksempel på bonusvederlagets beregning i formidlingsaftalen, ved at have opkrævet betaling for en e-soft fotopakke uden forudgående aftale, ved at have opkrævet betaling for udokumenterede udgifter til indhentelse af restgældsoplysninger og digital signering, og ved at have opkrævet betaling for skødeskrivning og refusionsopgørelse, uden at have oplyst om vederlagets størrelse i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen.

Ad realiteten:

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 fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Aftalen skal endvidere indeholde oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler samt vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.

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

Disciplinærnævnet lægger til grund, at den oprindelige klager og de indklagede har indgået flere formidlingsaftaler, hvoraf formidlingsaftalen af 11. februar 2022 var den seneste og var gældende den 6. april 2022, hvor ejerlejligheden blev solgt for 1.900.000 kr., og at Mathias Minor Sørensen var udpeget som ansvarlig mægler i denne formidlingsaftale. Nævnet lægger endvidere til grund, at der af formidlingsaftalen af 11. februar 2022 ikke fremgår en aftale om køb af e-soft fotopakke, at der ikke er opgjort et vederlag for skødeskrivning og refusionsopgørelse, og at indklagede ikke har dokumentation for udgiften til restgældsoplysninger og digital signering. Endvidere lægges det til grund, at der blev indgået aftale om et bonusvederlag såfremt ejendommen blev solgt til en pris over den til enhver tid gældende udbudspris, men at der ikke af formidlingsaftalen fremgik et eksempel på udregning af et eventuelt bonusvederlag.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen, som følge heraf har givet mangelfulde oplysninger om, hvad sælger skulle betale for skødeskrivning, refusionsopgørelse og bonusvederlag, idet indklagede skulle have oplyst en pris for skødeskrivning og refusionsopgørelse, samt skulle have angivet et eksempel på udregning af bonusvederlaget. Lovens § 29 og § 38 er dermed tilsidesat, og indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen har derved tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder endvidere, at indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen ved at have opkrævet betaling for en e-soft fotopakke uden aftale herom i formidlingsaftalen og ved at have opkrævet betaling for udokumenterede udgifter til restgældsoplysninger og digital signering også på denne baggrund har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler Mathias Minor Sørensen en bøde på 30.000 kr.

Da indklagede ejendomsmægler AA ikke var ansvarlig mægler i den på salgstidspunktet gældende formidlingsaftale, og da det derved ikke var ham der udarbejdede den mangelfulde formidlingsaftale, opkrævede betaling for udokumenterede udgifter og ikke aftalte ydelser, har han ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler AA.

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 lobemærkningerne 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, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler, Mathias Minor Sørensen, pålægges en bøde på 30.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC 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