

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 709 – 23/02883

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 1. marts 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC [enkeltmandsvirksomhed] 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 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have afregnet korrekt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, [by 1], xxxx [by 2] til salg.

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

Af formidlingsaftalen fremgik bl.a. om vederlag og betaling:

*” 6. Vederlag og betaling
[...]*

<i>Vederlag i alt</i>	<i>[...]</i>	<i>25.325,00</i>
<i>[...]</i>		

*6.2 Betaling
[...]*

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 ”Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v.””

Af købsaftalen dateret den 7. september 2022 fremgik, at handlens berigtigelse varetages af sælger. Det er oplyst, at køber overtog ejendommen den 1. januar 2023.

Den 26. januar 2023 modtog klager en faktura fra ejendomsmægleren med følgende provenu-opgørelse:

”

Anonymiseret

I henhold til aftale om salg – provenu opgørelse

3.1 Vederlag	kr.	11.596,00
3.2 Markedsføring	kr.	7.922,00
3.3 Udlæg	kr.	1.100,00
2.2 Berigtigelse etc.	kr.	6.000,00
Total	kr.	26.618,00
+ Moms	kr.	6.207,00
Total	kr.	32.825,00

”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at beløbet på fakturaen modtaget den 26. januar 2023 ikke stemmer overens med det aftalte beløb, der fremgik af formidlingsaftalen. Klager har hertil bl.a. anført, at der ikke af formidlingsaftalen fremgik, at beløbet skulle tillægges moms, hvilket i så fald ville give 31.656 kr.

Klager har senere i sagen oplyst, at klager tager indklagedes svar på klagen til efterretning.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at det efter forhandlinger med køber blev aftalt, at klager skulle stå for berigtigelse, hvilket også er aftalt i købsaftalen og gengivet i provenuopgørelsen. Dette beløb sig til 7.500 kr.

Samlet har klager således en omkostning på 25.325 kr. + 7.500 kr., og i alt: 32.825,- inkl. moms hvilket også er det beløb provenuopgørelsen lyder på. Der er på denne baggrund ikke tale om fejl for så vidt angår moms eller af formidlingsaftalen, idet klager ikke har medregnet aftalen om berigtigelsesdelen i beregningen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ifølge lovens § 29, stk. 1, nr. 2 skal en aftale om et formidlingsopdrag være skriftlig og underskrevet af parterne og indeholde vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at konstatere, at der er fejl i provenuopgørelsen, idet denne stemmer overens med det aftalte mellem klager og indklagede i henhold til formidlingsaftalen og aftalen om berigtigelse, jf. § 29, stk. 1, nr. 2. Nævnet bemærker desuden, at klager har taget indklagedes forklaring til efterretning.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsrådgiverskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. CC [enkeltmandsvirksomhed] frifindes herefter.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC [enkeltmandsvirksomhed], 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