

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 710 – 23/03810

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 17. marts 2023 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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 at have opkrævet vederlag, ved at fjerne et tilsalg skilt, ved at have nedjusteret prisen for ejendommen uden aftale med klager, og ved at have givet forkerte oplysninger om ejendommens isolering.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [by 1] havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

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

Klagerne underskrev formidlingsaftalen den 2. august 2022.

Af formidlingsaftalen fremgår, at ejendommen blev udbudt til 1.995.000 kr.

Af formidlingsaftalen fremgår ligeledes følgende:

”Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

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

Sælgers misligholdelse

Såfremt sælger mod forventning modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel at besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i

formidlingsperioden uden forudgående aftale herom, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales for alle udførte ydelser, herunder markedsføring og udlæg jf. pkt. 6.1. til ejendomsmæglervirksomheden.”

Herudover fremgår følgende:

”Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

*Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales De frem til opsigelsen udførte ydelser, jfr. salgsbudget/formidlingsaftale
Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.”*

Den 15. august 2022 skrev indklagede ejendomsmægler følgende mail til klagerens advokat:

”Hej EE

Jeg har talt med sælgerne i dag, og de vil gerne starte med at udbyde huset til kr. 1.895.000 i stedet for kr. 1.995.000 som fremgår af formidlingsaftalen.

Jeg vil gerne bede om en bekræftelse på dette.

[...]”

Hertil svarede EE:

”Hej CC

Tak for din besked. Det kan jeg bekræfte.

[...]”

Den 1. september 2022 skrev indklagede ejendomsmægler herefter følgende mail til klagerne:

”Hej BB & AA

Som aftalt pr. telefon ønsker I at nedsætte huset til kr. 1.845.000.

Med venlig hilsen

CC”

Den 2. september 2022 skrev indklagede ejendomsmægler i en mail til klagerne:

”Hej AA & BB

Som aftalt i dag ønsker I at huset nedsættes til kr. 1.795.000.

God weekend

Med venlig hilsen

CC”

Den 3. november 2022 skrev daglig leder ved ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [by 1]:

”Hej BB og AA

Jeg har d.d. forsøgt at tage en snak med jer vedr. det videre forløb med salget af jeres bolig på [vej 1] x.

Som sagt har I god synlighed omkring boligen, men det er problematisk at vi ikke får flere henvendelser fra dem som kigger på det. Det kan være et signal om at køberne synes prisen er for høj. Jeg vil derfor anbefale en prisnedsættelse på kr. 100.000 for at sætte lidt ekstra gang i fremvisningerne. Dette er også taget i betragtning af det mere udfordrende marked vi går i møde.

Alternativt skal vi have tålmodighed og håbe på at den kommende periode giver nogle flere henvendelser.

*I forhold til den videre dialog er det vigtigt for mig at vide om det skal gå gennem jeres advokat eller med jer over telefon eller mail. Det er vigtigt vi kan have en dialog for at komme i mål med salget.
[...]"*

Den 16. november 2022 skrev daglig leder ved ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [by 1] følgende mail til klagerne:

"Hej BB og AA

Vi har nu haft en indgået formidlingsaftale med jer siden 02.08.2022 vedr. salgsopdrag af jeres bolig på [vej 1] x, xxxx [by 1]. Aftalen har en varighed á 6 måneder og løber frem til 02.02.2023, men vi har nu i salgsperioden haft flere episoder som har vanskeliggjort samarbejdet.

Episoderne startede med at BB ad flere omgange har kigget forbi butikken og kaldt flere af mine kollegaer for racister og nazister, hvilket er fuldstændig uhørt og uacceptabelt, og er ikke ligefrem noget der giver grobund for et godt samarbejde. Derudover har vi nu af 2 omgange oplevet, at vi ikke har været velkommen til at fremvise boligen. Senest skulle vi have haft en fremvisning i morgen (d. 17. november kl. 15.30), hvor vi først får at vide vi først kan fremvise om 14 dage. Da jeg så accepterer at flytte den 14 dage frem, kan det heller ikke lade sig gøre, hvilket må betragtes som en forhindring i at vi kan udføre vores salgsarbejde. Vi har endvidere adskillige gange oplevet, at BB har smækket røret på under en samtale, hvor der ligeledes er blevet sagt at vi ikke skal ringe jer op, hvilket nærmest umuliggør et salgssamarbejde. Generelt har kommunikationen undervejs været meget svær, og vi har haft en fornemmelse af at I slet ikke ønsker at høre hvad vi har at sige, hvilket i bund og grund blot er for at hjælpe jer med salget. Disse episoder har foregået gennem de sidste par måneder af salgsperioden.

Af disse årsager ser vi os nødsaget til at betragte dette som en misligholdelse af vores aftale, i henhold til misligholdelsesbestemmelserne i formidlingsaftalens pkt. 5, hvor der står beskrevet at der skal betales for alle udførte ydelser jf. pkt. 6.1. Se vedhæftede formidlingsaftale.

Jeg har i denne mail ligeledes vedhæftet misligholdelsesfaktura for alle udførte ydelser.

Der skal således betales for følgende:

- Fotografering kr. 4.000 inkl. moms

- Halvdelen af vores mæglersalær kr. 21.734,375 inkl. moms (Der er udført værdiansættelse af ejendommen, beregning og udarbejdelse af salgsbudget, afholdt opfølgningsmøder over telefonen samt fysisk hos jer, indhentelse af diverse dokumenter samt udarbejdelse af salgsopstilling, udarbejdelse af boligpræsentation, afholdelse af i alt 4 fremvisninger)
- [aktivitet 1] kr. 6.495 inkl. moms
- Boligfilm kr. 1.798 inkl. moms
- Avisannoncer kr. 1.995 inkl. moms
- Køberkartotek/Internet/elektronisk markedsføring kr. 7.250 inkl. moms
- [Hjemmeside 1] kr. 895 inkl. moms
- Ejendomsdatarapport kr. 172,13 inkl. moms
- Restgældsoplysninger kr. 541,25 inkl. moms

I alt skal der betales 47.375,75 inkl. moms.

*Det skal understreges at det er højst usædvanligt, at vi står i sådan en situation, men nu har der som nævnt været gentagne episoder, som i den grad har forhindret vores salgsarbejde, og derfor ser vi ikke anden mulighed end at opsige aftalen og kræve betaling for udførte ydelser i henhold til misligholdelsesbestemmelserne i den underskrevne formidlingsaftale.
[...]"*

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet han fremsatte krav om betaling af vederlag efter seks måneder, selv om ejendommen ikke var solgt, at indklagede havde nedjusteret prisen på ejendommen med 100.000 kr., selv om klagerne ikke havde accepteret dette, at indklagede havde taget ”til salg”-skilt ned efter en måned uden at orientere klagerne herom, og at indklagede fejlagtigt havde oplyst, at ejendommen ikke var isoleret.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at samarbejdet med klagerne har været besværliggjort, blandt andet som følge af en uhensigtsmæssig adfærd fra klager BB over for ejendomsformidlingsvirksomhedens medarbejdere og som følge af, at det ifølge indklagedes opfattelse ikke har været muligt at føre en fornuftig og konstruktiv dialog med hende.

Det er korrekt, at indklagede har fremsat krav om betaling af vederlag. Indklagede har set sig nødsaget til at opsige formidlingsaftalen som følge af misligholdelse fra klagerens side. Indklagede har i den forbindelse henvist til deres mail af den 3. november 2022, hvor indklagede forgæves forsøgte at få klagerne i dialog, samt mail af den 16. november 2022, hvor indklagede opsagde formidlingsaftalen som følge af klagerens misligholdelse.

Indklagede har hertil anført, at opsigelsen er fuldt berettiget, og at situationen er drøftet med Dansk Ejendomsmæglerforenings juridiske afdeling.

Udbudsprisen samt de efterfølgende justeringer heraf er aftalt med klagerne, og hver ændring i udbudsprisen er blevet fulgt op af en bekræftelse pr. mail. Indklagede har i den forbindelse henvist til

mails af den 15. august 2022, den 1. september 2022 og den 2. september 2022. Indklagede har anført, at prisjusteringerne skal ses i lyset af, at priserne på boligmarkedet fra sommeren 2022 og frem til årsskiftet faldt med 5-10 % som følge af en pludselig høj rente og høj inflation.

Det er korrekt, at ”til-salg”-skiltet blev fjernet dagen efter, at indklagede opsagde formidlingsaftalen. Indklagede har anført, at dette er et naturligt led, når samarbejdet mellem parterne ophørte.

Indklagede har henvist til, at klagerne har haft en længere diskussion med en bygningsagkyndig angående isoleringsforholdene i ejendommen. Indklagede har ikke udtalt sig herom og har i det hele henvist til det udarbejdede energimærke.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmægler-skik.

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 ejendomsmægler-skik, 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.

Vederlag

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et salær, er i overensstemmelse med god ejendomsmægler-skik.

Det fremgår af lovens § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne, og ifølge § 29, stk. 3, kan formidlingsaftalen opsiges uden varsel.

Det fremgår ligeledes af lovens § 33, stk. 1, at en ejendomsmægler ved opsigelse af en formidlingsaftale kun har krav på vederlag, hvis det er aftalt. Såfremt der er aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen, jf. § 33, stk. 2.

Af bemærkningerne til loven fremgår følgende:

”Ejendomsmæglerens ret til vederlag ved opsigelse opstår, uanset om det er ejendomsmægleren eller forbrugeren, der opsiger formidlingsaftalen inden for aftaleperioden, så længe det er aftalt i formidlingsaftalen.”

Nævnet finder, at det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler i den pågældende situation har beregnet sig et vederlag. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af formidlingsaftalen fremgår aftalevilkår om betaling af vederlag i tilfælde af opsigelse af aftalen.

Nedjustering af købesum

Nævnet finder det godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har nedjusteret købesummen for ejendommen efter aftale med klagerne eller deres advokat.

Nævnet har herved lagt vægt på de indsendte mails af den 15. august 2022, samt den 1. og 2. september 2022.

Til-salg skilt og isolering af ejendom

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have fjernet til-salg skiltet tidligere, end efter indklagedes opsigelse af formidlingsaftalen, eller at indklagede skulle have givet fejlagtige oplysninger om ejendommens isolering. Da der ikke er ført bevis for klagerens påstand herom, afstår nævnet fra at tage stilling til disse klagepunkter.

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

THI BESTEMMES

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

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