

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 720 - 23/08236

AA
mod
Ejendomsmægler Nicolai Kanstrup-Clausen og
CC ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. juli 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Nicolai Kanstrup-Clausen og CC 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, 25, 33 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vejledt klager om konsekvensen ved opsigelse af formidlingsaftalen før dens udløb, ved at have fremsendt en faktura før formidlingsaftalens udløb, og ved at indføjet et vilkår i formidlingsaftalen, som ikke er i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2.

Sagens omstændigheder:

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

Klager var sælger af ejendommen.

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

Formidlingsaftalen blev indgået mellem klager og indklagede den 28. november 2022.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at den var gældende i seks måneder fra aftalens indgåelse, og at den kunne opsiges af begge parter uden varsel.

Af formidlingsaftalens pkt. 6.2 fremgik herudover følgende:

”Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for arbejdsvederlag, 75 % af vederlag samt sælgers ejendomsmæglers udlæg jf. pkt. 6.1.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse."

Af formidlingsaftalens pkt. 10 fremgik ligeledes følgende:

"Salg uden beregning:

Der er indgået aftale om "Salg uden beregning", hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmægleren. Dog skal der ske betaling for "udlæg til tredjemand".

Tilbud omkring "Salg uden beregning" er kun gældende, såfremt aftalen løber den aftalte periode. Såfremt aftalen opsiges af sælger undervejs, betales arbejdsvederlag samt udlæg, jf. pkt. 6.1.

Det er endvidere aftalt, at såfremt boligen ikke sælges indenfor aftaleperioden, betales der ikke det i pkt. 6.1 anførte vederlag. Sælger refunderer alene "Udlæg til tredjemand". Disse udlæg opkræves og betales ved formidlingsaftalens ophør."

Det fremgår af sagens oplysninger, og der er enighed om, at klager og indklagede havde en telefonsamtale angående formidlingsaftalen den 2. maj 2023.

Den 2. maj 2023 sendte DD (klagers datter) følgende mail til indklagede:

"Hej Nicolai

Ref samtale opsiges vi aftalen vedr [vej 1] x.

Send gerne opgørelse på udgifter jf formidlingsaftalen.

Stor tak for jeres indsats – og forhåbentligt kommer vi til at købe gennem jer.

God aften.

BH AA og DD"

Dagen efter svarede indklagede kl. 10.01:

"Hej AA og DD Tak for Jeres

mail.

Vi fremsende regning på opsigelse af formidlingsaftalen d.d.

Held og lykke med salget.

Mange hilsner

Nicolai Kanstrup-Clausen"

I mailen var der vedhæftet en faktura til klager på 243.518,75 kr. Af fakturaen fremgik følgende:

Tekst:	Excl. moms:	Moms 25%:	Total:
75% af arbejdsvederlag jf. formidlingsaftalen pkt. 6	187.500,00	46.875,00	234.375,00
Mindworking	500,00	250,00	750,00
E-Nettet	1.000,00	250,00	1.250,00
Fotograf, Esoft	4.995,00	1.248,75	6.243,75
Restgældsoplysninger	800,00		800,00
Ejendomsdatarapport	100,00		100,00
	194.895,00	48.623,75	243.518,75

Hertil svarede klager samme dag kl. 10.08:

*”STOP! Vi lader bare aftalen løbe til udløb. Er I venlig at bekræfte dato for udløb. Bh.
DD”*

Den 8. maj 2023 sendte klagers advokat følgende mail til indklagede:

”Kære alle

I min egenskab af advokat for AA har jeg modtaget diverse materiale vedrørende den uoverensstemmelse, der er opstået om CC ApSs afregning af vederlag.

Jeg har ikke gennemgået materialet eller forløbet i detaljer, men indtil da finder jeg det hensigtsmæssigt at understrege, at jeg kan se, at CC ApS er anmodet om og opfordret til at udfolde en helt almindelig repræsentation og aktivitet indtil ordinært udløb af formidlingsaftalen.

Dette er ikke udtryk for en tilbagekaldelse af en opsigelse, men konsekvensen af, at uoverensstemmelsen drejer sig om, at AA ikke har afgivet eller haft til hensigt at afgive en opsigelse i formidlingsaftalens forstand og, at CC ApS ikke har haft føje til at opfatte forløbet og korrespondancen som en opsigelse. Jeg antager desuden, at sagen tillige i denne sammenhæng vil dreje sig om indholdet af den rådgivningsforpligtelse, der i henhold til gældende lov påhviler CC ApS bl.a. ved drøftelser om ophør af repræsentationen.

*CC ApSs meddelelse om, at en sådan repræsentation og aktivitet ikke vil blive leveret vil altså – hvis den fastholdes – udgøre en efter omstændighederne alvorlig standpunktsrisiko for CC ApS. Der tages i enhver henseende forbehold for min klients retsstilling i den sammenhæng.”
[...]*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at formidlingsaftalen er underskrevet den 28. november 2022, at det af formidlingsaftalens vilkår fremgår, at formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, og at den kan opsiges af begge parter uden varsel. Formidlingsaftalen ville derfor være udløbet den 28. maj 2023.

Klager har som sit første klagepunkt gjort gældende, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke oplyste hende om konsekvenserne ved opsigelse af formidlingsaftalen før udløb.

Hun har hertil anført, at hun havde en telefonsamtale med indklagede den 2. maj 2023. Klager ville i samtalen orientere indklagede om, at det videre salgsarbejde ville blive overladt til anden mægler. Der var under samtalen usikkerhed hos begge parter om udløbsdatoen for formidlingsaftalen, men indklagede mægler modtog budskabet, og klager bekræftede, at hun ville betale de omkostninger, der skulle betales ifølge aftalen. Klager var imidlertid ikke bekendt med afgrænsningen heraf. Herefter sendte klager en mail til indklagede indeholdende sætningen *"Ref samtale opsiges vi aftalen vedr [vej 1] x."* Da indklagede fremsendte fakturaen på 243.518,75 kr. inkl. betaling for vederlag med henvisning til, at der var tale om en opsigelse af formidlingsaftalen før dennes ordinære udløb, reagerede klager otte minutter efter ved i mail at skrive: *"STOP! Vi lader bare aftalen løbe til udløb."*

Klager har anført, at denne øjeblikkelige reaktion dokumenterer, at det ikke var indholdet af den pågældende samtale, at formidlingsaftalen skulle opsiges med den retsvirkning, at betaling for arbejdsvederlaget ville forfalde.

Det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke gjorde klager opmærksom på, at en afregning vil dække over både tredjepartsomkostninger samt et arbejdsvederlag. Indklagede burde ligeledes have oplyst om størrelsen heraf. Det er i henhold til lov om formidling af fast ejendom § 24 en pligt for mægler at rådgive og orientere sælgeren om retsvirkningerne af en sælgers tilkendegivelser og dispositioner. Indklagede burde derfor senest ved modtagelsen af klagers mail af den 2. maj 2023 have sikret sig, at klager reelt havde besluttet at afgive en opsigelse i henhold til formidlingsaftalens pkt. 6.2.

Da der ikke er ydet en sådan rådgivning, er det imod god ejendomsmæglerskik at fastholde et krav på samlet 243.518,75 kr., på trods af at sælger straks ved modtagelsen af mailen bestred, at det var hendes hensigt at opsiges aftalen.

Klager har som sit andet klagepunkt gjort gældende, at vilkåret i formidlingsaftalens pkt. 6.2 angående betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen ikke er i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2, idet mægleren ifølge denne bestemmelse kun har krav på et rimeligt vederlag ved sælgerens opsigelse af formidlingsaftalen.

Idet indklagede i formidlingsaftalen på forhånd har fastsat, hvad et rimeligt vederlag vil være, er vilkåret i strid med § 33, stk. 2, og aftalen om betaling af vederlag ved opsigelse er dermed ugyldig.

Klager har anført, at indklagedes krav mod hende højst vil kunne udgøre 25 % af arbejdsvederlaget, såfremt ejendommen blev solgt.

Klager har i sin replik anført, at indholdet af telefonsamtalen den 2. maj 2023, som den gengives af indklagede, bestrides. Klager oplyste i samtalen, at hun *ved udløb af formidlingsaftalen* med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, ønskede at benytte en anden mægler. Den mail, der blev fremsendt senere samme dag, var en bekræftelse på samtalen, hvor det blev aftalt, at formidlingsaftalen opsiges ved udløb. Det må have formodningen imod sig, at klager ville opsiges formidlingsaftalen tre uger inden udløb, når dette ville medføre en salærbetaling på ca. 250.000 kr. På trods af dette valgte indklagede at fastholde, at formidlingsaftalen var opsagt og udstede en faktura.

Klager har herudover i sin replik henledt opmærksomheden på, at ejendommen forblev på ejendomsformidlingsvirksomhedens markedsføringsplatform, indtil formidlingsaftalen udløb den 27. maj 2023, ligesom indklagede først returnerede nøglen på dette tidspunkt. Dette taler ifølge klager for, at indklagede ej heller anså formidlingsaftalen som opsagt før udløbet. Indklagede har som følge af disse forhold heller ikke lidt noget tab eller ulempe.

Klager har bestridt, at hendes rådgiver – som rettelig er hendes revisor – har været involveret i ejendomsmæglerskiftet. Den pågældende revisor har kun forholdt sig til udgifterne i forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse.

Klager har endelig anført, at hun indgik en ny formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler den 27. juni 2023, det vil sige en måned efter formidlingsaftalens udløb med indklagede.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler under telefonsamtalen med klager den 2. maj 2023 vejledte klagers datter, DD om, at en opsigelse af formidlingsaftalen ikke kun ville medføre betaling af omkostninger til tredjemand, men at klager også ville skulle betale vederlag for det arbejde, der var udført i forbindelse med salget af ejendommen i ca. fem måneder, og at dette vederlag ville blive afregnet i overensstemmelse med vilkåret herom i formidlingsaftalen. Indklagede har i den forbindelse gjort opmærksom på, at formidlingsaftalen blev gennemgået og godkendt af sælgers rådgiver.

Indklagede har oplyst, at klagers datter i telefonsamtalen på trods af vilkåret om omkostningerne ved opsigelse af formidlingsaftalen, fastholdt, at klager ønskede at opsiges formidlingsaftalen, idet klager hurtigst muligt ønskede at udbyde ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler. Ønsket om at skifte mægler udsprang af, at klager fra dennes rådgiver var blevet oplyst, at den anden ejendomsmægler kunne udbyde ejendommen, uden at den trak liggetid på diverse boligsider. Indklagede ejendomsmægler gjorde klagers datter opmærksom på, at en sådan fremgangsmåde ikke var lovlig, men dette fik ikke klagers datter til at skifte mening.

I forlængelse af telefonsamtalen, og med reference til denne, fremsendte klager og klagers datter herefter senere samme dag en mail, hvor det klart og utvetydigt fremgik, at formidlingsaftalen opsiges, ligesom klager anmodede om at få fremsendt *"en opgørelse på udgifter jf. formidlingsaftalen."* Indklagede har anført, at mailen understreger, hvad parterne drøftede i telefonsamtalen – at klager ønskede at opsiges aftalen før udløb – og at sælger godt var klar over, at dette ville medføre omkostninger, jf. formidlingsaftalen. Indklagede har anført, at det på baggrund af telefonsamtalen og den efterfølgende utvetydige mail ikke kan bebrejdes indklagede ejendomsmægler, at han ikke gjorde

yderligere for at sikre sig, at klager reelt havde besluttet at opsige formidlingsaftalen. Ifølge indklagede er det søgt at tale om opsigelse af en aftale ved udløb, idet aftalen jo i det tilfælde blot automatisk vil ophøre uden opsigelse. Der er herudover ikke noget i indholdet eller ordlyden af mailen, der understøtter, at opsigelsen først skulle gælde ved udløbet af aftalen – det fremgår tværtimod, at klager takker for indsatsen, hvilket er en besynderlig formulering, hvis meningen af mailens indhold var, at samarbejdet og formidlingsaftalen skulle løbe i ca. en måned mere.

Den følgende dag, den 3. maj 2023, sendte indklagede ejendomsmægler en mail, hvori der stod, at der ville blive fremsendt en faktura på opsigelsen af formidlingsaftalen, og en time senere fik klager fremsendt fakturaen.

Indklagede har bekræftet, at det konkrete beløb, der skulle betales, såfremt formidlingsaftalen blev opsagt, ikke blev nævnt i telefonsamtalen, idet indklagede ejendomsmægler under samtalen ikke sad med formidlingsaftalen foran sig. Det blev dog i samtalen understreget, og der blev vejledt om, at en opsigelse ville medføre afregning af omkostninger og salær i henhold til formidlingsaftalen.

Indklagede har anført, at selv hvis klager og klagers datter efterfølgende fortrød deres beslutning om opsigelse af formidlingsaftalen før udløb – som blev truffet på et fuldt oplyst grundlag - så er fakturaen udstedt i overensstemmelse med det aftalte i telefonsamtalen og det anførte i formidlingsaftalen.

Indklagede har på den baggrund bestridt, at indklagede ejendomsmægler ved sin vejledning, rådgivning og ageren i telefonsamtalen med klagers datter den 2. maj 2023, og ved efterfølgende at fremsende en faktura i overensstemmelse med det aftalte i formidlingsaftalen, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har bestridt, at de har overtrådt lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2 eller i øvrigt har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at udstede en faktura til klager på baggrund af dennes opsigelse af formidlingsaftalen.

Indklagede har anført, at det af § 33, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom fremgår, at ejendomsmægleren ved opsigelse af en formidlingsaftale kun har krav på vederlag, hvis det er aftalt, jf. dog stk. 2.

Af lovens § 33, stk. 2 fremgår, at hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.

Af formidlingsaftalen fremgår det, at der i forbindelse med en opsigelse af aftalen før udløb skal betales arbejdsvederlag svarende til 75 % af det aftalte vederlag ved salg af ejendommen. Det fremgår samtidig af formidlingsaftalens pkt. 10, at tilbuddet om salg uden beregning (resultatafhængigt vederlag) alene gælder i den situation, hvor sælger ikke før udløb af formidlingsaftalen opsiger aftalen. Det fremgår endelig af aftalens pkt. 10, at der skal betales vederlag efter pkt. 6.1, såfremt sælger undervejs vælger at opsige formidlingsaftalen.

Indklagede har anført, at det dermed i formidlingsaftalen er aftalt, at indklagede ved opsigelse af aftalen har krav på vederlag, jf. § 33, stk. 1.

Idet klager i mail af den 2. maj 2023 opsagde formidlingsaftalen før udløb, og idet der ikke er tale om et resultatafhængigt vederlag i opsigelsessituationen, er indklagede dermed berettiget til et salær i overensstemmelse med det aftalte.

Såfremt det lægges til grund, at der i opsigelsessituationen er tale om et resultatafhængigt vederlag efter § 33, stk. 2, gør indklagede gældende, at de så har krav på et "rimeligt vederlag".

Indklagede har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at udstede en faktura til klager som følge af dennes opsigelse af formidlingsaftale.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet ved sin virksomhed skal medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmæglerskik.

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.

Klager over størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene som et civilt søgsmål. Disciplinærnævnet kan af samme grund ikke pålægge ejendomsmægleren at frasige sig sit krav.

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.

På denne baggrund behandler Disciplinærnævnet klagen.

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. 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.

Angående opsigelse

Nævnet lægger til grund, at formidlingsaftalen blev indgået den 28. november 2022, at den havde en varighed på seks måneder, og at den derfor ville udløbe den 28. maj 2023.

Nævnet lægger ligeledes til grund som ubestridt, at parterne havde en telefonsamtale den 2. maj 2023, hvor det blev tilkendegivet fra klager, at hun ønskede at skifte mægler. Det er ligeledes ubestridt, at klager senere samme dag sendte en mail til indklagede med ordlyden: "*Refsamtale opsiges vi aftalen vedr [vej 1] x.*" I mailen takkede klager for indklagedes indsats, og hun bad indklagede om at sende en opgørelse på udgifter, jf. formidlingsaftalen.

Nævnet finder, at indklagede ud fra ordlyden i denne mail ikke har kunnet forstå indholdet på anden vis, end at klager ønskede at opsiges formidlingsaftalen med virkning fra den pågældende dato. Nævnet

har herved lagt vægt på dels, at ordet ”opsige” fremgik af mailen, dels, at klager i sin mail takkede for indklagedes indsats, og dels at klager selv anmodede indklagede om at fremsende en opgørelse på udgifterne, jf. formidlingsaftalen. Disse momenter taler imod, at klagers hensigt med mailen var, at formidlingsaftalen blot skulle bortfalde ved dens udløb den 28. maj 2023. Nævnet har herudover lagt vægt på mailen fra klager den 3. maj 2023 med ordlyden: ”*STOP! Vi lader bare aftalen løbe til udløb.*”, idet indholdet af denne mail må anses som et udtryk for, at formålet med den første mail af den 2. maj 2023 var at opsige aftalen inden dens udløb.

Nævnet bemærker, at når en sælger af en ejendom ønsker at opsige en formidlingsaftale, og det i formidlingsaftalen er aftalt, at sælger i den situation ikke alene skal afholde udgifter til udlæg til tredjemand, men at der tillige skal betales for det arbejde, som mægleren har udført i forbindelse med salgsbestræbelserne, vil det være i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at mægleren i den situation sikrer sig, at sælger er indforstået hermed.

Indklagede har imidlertid gjort gældende, at der blev vejledt om dette forhold – at en opsigelse ikke kun vil medføre betaling af omkostninger til tredjemand, men at klager også ville skulle betale et vederlag, og at dette vederlag ville blive afregnet i overensstemmelse med vilkåret herom i formidlingsaftalen – i telefonsamtalen den 2. maj 2023. Klager har hertil oplyst, at ovenstående ikke blev nævnt i telefonsamtalen.

Der er imidlertid enighed om, at indklagede ejendomsmægler i telefonsamtalen ikke oplyste vederlagets størrelse i tilfælde af opsigelse.

Når en udtræden er så byrdefuld for sælger som i nærværende sag, bør mægler oplyse størrelsen heraf, eller i det mindste antyde omfanget heraf. Det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at dette ikke er sket.

Det er derimod ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at mægleren ikke accepterede sælgers tilbagekaldelse af opsigelsen. Når en mægler modtager utvetydig besked fra en sælger om, at formidlingsaftalen ønskes opsagt, må mægleren kunne indrette sig herefter og afregne i overensstemmelse med vilkåret herom i formidlingsaftalen.

Angående vilkår i formidlingsaftale

Som anført oven for side 7 i kendelsen kan Disciplinærnævnet 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 ejendomsmæglerskik.

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 herudover af lovens § 33, stk. 1, at ejendomsmægleren ved opsigelse af en formidlingsaftale kun har krav på vederlag, hvis det er aftalt. Det følger endelig af lovens § 33, stk. 2, at såfremt der er aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.

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.”

[...]

Lyder regningen på et beløb, som er større end $\frac{1}{4}$ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med $\frac{1}{4}$, der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at der er indgået aftale om ”salg uden beregning”. Der er således aftalt resultatafhængigt vederlag.

Det fremgår ligeledes af aftalen, at der ved opsigelse af formidlingsaftalen skal betales et arbejdsvederlag svarende til 75 % af det aftalte vederlag. Der er således aftalt et vederlag i tilfælde af opsigelse af aftalen.

Som det er anført i ovenstående afsnit om sagens formalitet, mener nævnet sig kompetent til at tage stilling til, om der kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at vilkåret i formidlingsaftalen om, at indklagede ved opsigelse fra sælgers side vil opkræve et salær svarende til 75 % af salæret, såfremt der blev indgået endelig handel, er i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved lagt vægt på, at mægleren i den situation, hvor sælger opsiger formidlingsaftalen før udløb, og hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kun kan kræve et ”rimeligt vederlag”, jf. ordlyden i lovens § 33, stk. 2. Hvad der udgør et ”rimeligt vederlag” afhænger af flere momenter og vil være en konkret vurdering af, hvor langt mægleren er nået i salgsprocessen, herunder bl.a. hvor mange åbent hus-arrangementer og fremvisninger, der har været gennemført. Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at ejendomsmægleren jf. det ovenstående citerede fra lovens bemærkninger, i den foreliggende situation i almindelighed må nøjes med $\frac{1}{4}$ af vederlaget, idet dette fungerer som en kutymemæssig højestepris i en sådan situation, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt. Ved at indklagede i stedet har indført et vilkår om betaling af 75 % af salær ved sælgers opsigelse – hvilket beløb ifølge aftalen vil skulle betales, uanset hvornår i forløbet sælger opsagde aftalen – har indklagede hverken forpligtet sig til at fastsætte et rimeligt vederlag ud fra en konkret vurdering af, hvornår sælger i salgsforløbet opsiger aftalen, eller holdt sig inden for et salær, der svarer til $\frac{1}{4}$ af vederlaget. Nævnet har som ovenfor nævnt under *formaliteten* ikke hjemmel til at pålægge en ejendomsmægler at tilbagebetale et eventuelt for meget opkrævet salær. En sådan kompetence henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Nævnet finder, at det af indklagede indsatte vilkår om betaling af vederlag på 75 % af salæret ved opsigelse af formidlingsaftalen er i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2, og at indklagede ejendomsmægler derved har tilsidesat god ejendomsmæglerskik

Som følge heraf har indklagede ejendomsmægler tilsidesat god ejendomsmæglerskik og pålægges derfor en bøde på 25.000 kr.

Disciplinærnævnet bemærker i øvrigt, at posterne for udlæg – ejendomsdatarapport og restgældsoplysninger - skal angives i overensstemmelse med de faktiske afholdte udgifter. Nævnet har imidlertid ikke taget dette punkt under behandling.

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.

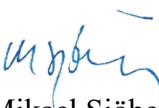
THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Nicolai Kanstrup-Clausen, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS Hellerup 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