

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 723 - 23/09005

AA
mod
Ejendomsmægler Kim Brian Sørensen
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 27. juli 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Kim Brian Sørensen 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 at have udarbejdet en formidlingsaftale med en varighed på 12 måneder og ved at indklagede ikke har vejledt klager om, at han havde mulighed for at opsig formidlingsaftalen mod betaling af udgiften til fotografering af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

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

Klager er sælger af ejendommen.

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

Af formidlingsaftale af den 4. maj 2022 fremgik følgende:

"Værdiansættelse:

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 5.150.000,00 den 04-05-2022 til forventet salg inden for 12 måneder.

[...]

Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 12 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne.

[...]

6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Det er aftalt, at der ved opstart af sagen, betales for udgifterne til internet annoncering og fotograf, dog maksimalt kr. 7.500 incl. moms. Det er samtidig aftalt, at sælger gives henstand til betaling af disse poster indtil formidlingsaftalen udløber, dog maksimalt til ejendommen er solgt.

[...]

Betaling ved salg af ejendommen.

Ved salg af ejendommen betales der

I alt

kr. 153.325,00

[...]

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.”

Den 10. oktober 2022 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

”Hej AA

Hermed lige en bekræftelse på vores aftale om at sætte udbudsprisen ned til 4.950.000 og samtidig tage CC [enkeltmandsvirksomhed] max. Pakken for 4 uger til 5.000 kr. incl. Moms og en helside i [avis] på søndag til kr. 5.000 + moms, kan jeg se af mailen .Vi sender annonce opsætningen til gennemsyn/godkendelse.

Vi er også enige om, at dette betales uanset salg. [...]”

Hertil svarede klager:

”Enig

Med venlig hilsen

AA”

Klager modtog den 1. juli 2023 faktura fra indklagede på i alt 18.750 kr. Af fakturaen fremgik følgende:

”Vedr.: Ophør af salgsarbejde på [vej 1] xx xxxx [by 1]

Betegnelse

Beløb

*Fotopakke og internet ifølge formidlingsaftale 6000,00

*CC [enkeltmandsvirksomhed] Effekt max pakke aftalt

4000,00

<i>*Annonce i [avis]</i>	5000,00
<i>Moms (25%) af de *markerede</i>	3.750,00
<i>I alt</i>	18.750,00”

Den 6. juli 2023 sendte klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Hej Brian

Jeg må indrømme, at jeg er lidt utilfreds med forløbet, og derfor mener, at udgifterne til annoncering og ekstra aktivitet omkring efterårsferien 2022 burde bortfalde.

Da vi i maj 2022 sad på dit kontor og indgik formidlingsaftalen, spurgte jeg til længden på aftalen, hvortil du svarede, at du ikke kunne indgå aftalen for et kortere tidsrum end et år. Uvidende om gældende lovgivning accepterede jeg dette.

Jeg har nu erfaret, at en formidlingsaftale højst kan indgås for et halvt år. Hvis jeg havde vidst dette, var jeg rykket videre til en anden mægler allerede i november 2022 (baseret på 0 aktivitet omkring mit hussalg), og ville således helt sikkert ikke have sendt penge efter øget annoncering via CC [enkeltmandsvirksomhed].

Mvh.

AA”

Senere samme dag svarede indklagede ejendomsmægler:

”Hej AA

Jeg er ikke enig med dig. En aftale må gerne løbe længere end 12 måneder og hvis ikke du syntes at der skulle have været brugt de mange penge på annoncering i [avis], skulle du jo have sagt det. Jeg kan sagtens huske, at jeg sagde til dig, at det ikke var sikkert, at vi fik noget ud af at bruge de mange penge der, men du var stadig med på, at det skulle vi, også selvom dem skulle betales uanset om der var salg. [...]”

Klager svarede hertil:

”Problemet var, at jeg ikke viste, at en aftale kun kan løbe i 6 måneder.

Du havde jo sagt, at du ikke kunne gøre aftalen kortere end et år, og jeg troede derfor, at det ville koste mig et gebyr at træde ud efter 6 måneder.

Med venlig hilsen

AA”

Klager sendte herefter følgende mail til indklagede ejendomsmægler den 13. juli 2023:

”Hej Brian

Er det muligt at få dokumentation for udgiften på de forskellige udgiftsposter på fakturaen?[...]”

Indklagede ejendomsmægler svarede:

”Hej AA

Der er ikke mulighed for at få dokumentation derpå, udover den fra [avis], som er aftalt ud over den normale pakke. [...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen spurgte indklagede nærmere ind til tidsrammen på aftalen, hvortil indklagede svarede, at han for en ejendom som klagers, ikke kunne lave aftalens varighed kortere end et år. Klager har efterfølgende erfaret, at dette ikke er i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom, hvorefter en formidlingsaftale kun kan have en varighed af seks måneder med efterfølgende mulighed for forlængelse.

Klager har anført, at denne omgåelse af reglerne har påført ham gener og udgifter: Det har blandt andet forsinket hans mulighed for at korrigere salgsprocessen, idet han først efter aftaleudløbet med indklagede gik i gang med at finde en ny mægler, idet han troede, at han var bundet af aftalen i et år. Det har derudover betydet, at hans hus har fået et halvt års yderligere liggetid, hvilket kan forringe værdien af hans hus. Det har også haft personlige omkostninger for klager at have et hus til salg igennem længere tid, uden der er sket noget. Endelig har klager tilkøbt særlige markedsføringsmæssige tiltag, herunder en annonce i [avis] til 6250 kr. samt "CC [enkeltmandsvirksomhed] Max" til 5000 kr.

Klager har anført, at han opfatter den indgåede formidlingsaftale – hvorefter der kun skal betales for fotografering uanset salg, og at at andet standardsalgssarbejde og annoncering kun skulle betales, hvis ejendommen blev solgt – som solgt eller gratis, særligt henset til, at indklagede ejendomsmægler ved aftaleindgåelsen fremhævede, at vederlaget kun skulle betales ved salg.

Klager har oplyst, at han ikke ud af formidlingsaftalens pkt. 6.2 kan læse, at han havde mulighed for opsigelse.

Klager har efterfølgende modtaget en faktura med opkrævning for ovenstående udgifter, ligesom han er blevet opkrævet 7.500 kr. for en fotopakke. Klager har efterspurgt dokumentation for denne udgiftspost, men han har fået at vide, at det ikke kan lade sig gøre.

Klager har samlet set anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at aftalen blev udformet med en varighed på et år, og at han er blevet vildledt, idet han på intet tidspunkt, mens aftalen fortsat var gældende, fik oplyst muligheden for at opsige aftalen mod betaling for fotograferingen af ejendommen. Han følte sig tværtimod tvunget til at afholde ekstraudgifter til markedsføring for at få noget aktivitet i gang for ejendommen. Han ville have valgt en anden ejendomsmægler efter seks måneder, hvis han vidste, at det var muligt.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at tidsbegrænsningen på seks måneder i lov om formidling af fast ejendom § 31 kun gælder, såfremt der er aftalt "solgt eller gratis", dvs. resultatafhængigt vederlag, og såfremt der skal betales vederlag ved opsigelse. Formidlingsaftalen der er indgået med klager er imidlertid ikke en resultatafhængig aftale, hvilket understøttes af det anførte under pkt. 6.2 i aftalen, hvor det fremgår, hvad der skal betales ved formidlingsaftalens udløb. Under dette punkt fremgår således, at der skal betales for en fotopakke, uanset om ejendommen bliver solgt eller ej og senest ved aftalens udløb. Det samme gør sig gældende for øvrige

annonceringsomkostninger, som blev aftalt senere i forløbet, jf. indklagedes mail til klager af den 10. oktober 2022. Der er således tale om omkostninger efter regning.

Indklagede har bestridt, at han har vildledt klager, idet han ikke har givet løfte til klager om, af aftalen blev indgået efter konceptet ”solgt eller gratis”.

Indklagede har herudover anført, at han har frasagt sig muligheden for vederlag ved opsigelse, hvorfor kravet i § 31 om vederlag ved opsigelse heller ikke er opfyldt.

Indklagede har angående markedsføringsudgifterne anført, at der blev indgået en frivillig aftale herom, ligesom der ikke blev gjort indsigelse mod arbejdet. Indklagede er derfor berettiget til at opkræve disse udgifter hos klager.

Indklagede har angående betalingen for fotopakken på 7.500 kr. oplyst, at dette beløb er anvendt, idet han ikke foretager en direkte bogføring af de enkelte udgifter. Indklagede har en fast aftale med det lokale trykte medie, hvor der ikke fremgår en eksakt pris, men hvor aftalen dækker over flere ting, hvorfor det er vanskeligt og savner mening at opgøre det eksakte beløb i formidlingsaftalen.

Indklagede har på den baggrund bestridt, at formidlingsaftalen ikke kunne indgås for en periode på 12 måneder. Indklagede har hertil bemærket, at klager kunne have opsagt formidlingsaftalen uden varsel på et hvilket som helst tidspunkt.

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 § 31 kan aftaleperioden højst være 6 måneder, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvis der skal betales vederlag ved opsigelse.

Af formidlingsaftalen fremgår det, at klager ved salg af ejendommen skal betale 153.325 kr. Det fremgår ligeledes af aftalens pkt. 6.2, at klager skal betale udgifterne til internetannoncering og fotograf på maksimalt 7.500 kr. inkl. moms senest på tidspunktet ved salg af ejendommen eller ved salgsarbejdets ophør. Endelig har parterne ved mail af den 10. oktober 2022 aftalt, at udgifterne til den ekstra markedsføring på i alt 11.250 kr. skulle afholdes af klager uanset salg.

Det fremgår derimod ikke direkte af formidlingsaftalen, hvad der er gældende i forhold til betaling af *vederlag* i tilfælde af formidlingsaftalens udløb. Det faste afsnit i pkt. 6.2 i DEs standardskabelon til en formidlingsaftale med overskriften ”*betaling ved udløb af formidlingsaftale*” ses at være fjernet i den pågældende sag.

Da der alene er aftalt betaling for indklagedes afholdte udlæg uanset salg, og der ikke fremgår oplysninger om betaling for indklagedes vederlag ved aftalens udløb, forstår nævnet formidlingsaftalen således, at der er aftalt resultatafhængigt vederlag.

Nævnet har herved lagt vægt på, at formuleringen ”resultatafhængigt vederlag” i lov om formidling af fast ejendom § 31 må forstås således, at det alene henviser til mæglerens salærbetaling for salgsarbejdet og dermed ikke udgifter, som mægleren har afholdt til tredjemand (udlæg). Det ændrer således ikke ved nævnets vurdering af, at der er tale om et resultatafhængigt vederlag, at klager ved udløb af formidlingsaftalen skulle afholde udgifter til indklagedes udlæg til fotografering og markedsføring.

Spørgsmålet er herefter, om der er aftalt betaling af vederlag ved opsigelse, idet formidlingsaftalen i bekræftende fald vil være omfattet af aftalebegrænsningen i lov om formidling af fast ejendom § 31.

Under afsnittet ”*betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen*” i formidlingsaftalens pkt. 6.2 fremgår sætningen ”ved opsigelse af formidlingsaftalen betales”, uden der herefter er anført noget beløb, og dernæst fremgår sætningen ”beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.”

Da der ikke er anført noget beløb under ovenstående afsnit i formidlingsaftalen, må dette vilkår i aftalen forstås således, at der ikke skal betales vederlag ved opsigelse.

Nævnet finder således på det foreliggende grundlag, at indklagede ejendomsmægler ikke har tilsidesat lov om formidling af fast ejendom § 31 ved at udarbejde en formidlingsaftale med en varighed på 12 måneder. Nævnet har herved lagt vægt på, at der ikke skal betales vederlag ved opsigelse, hvorfor den ene af bestemmelsens to betingelser ikke ses at være opfyldt.

Nævnet finder imidlertid, at vilkåret i formidlingsaftalens pkt. 6.2 angående betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen fremstår uklart, idet den ufærdige sætning er egnet til at vække unødigt tvivl hos almindelige forbrugere, og der som følge heraf er berettiget tvivl om, hvordan formidlingsaftalen skal forstås. Det er en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik at formulere et uklart vilkår i en formidlingsaftale henset til, at der er tale om en forbrugeraftale, hvor indklagede som den professionelle part har stået for at udarbejde aftalen.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 20.000 kr.

Disciplinærnævnet bemærker i øvrigt, at posterne for udlæg – ”ejendomsdatarapport” og ”oplysninger via E-nettet anslået” - 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 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.

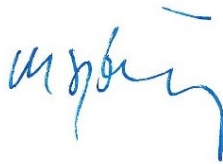
THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Kim Brian Sørensen, pålægges en bøde på 20.000 kr., 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. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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