

Den 4. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 735 - 23/11393

AA
mod
Ejendomsmægler Mikkel Thøfner
CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. oktober 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Mikkel Thøfner, CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have angivet udgiften til en opstartspakke forkert i formidlingsaftalen og ved at have ydet et lån til klager til betaling af tilstands- og elinstallationsrapport.

Sagens omstændigheder:

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

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

Af den indgåede formidlingsaftale udarbejdet den 1. marts 2023 fremgik følgende:

”6. Vederlag og betaling

6.1 Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
[...]		
<i>I alt salær</i>	<i>64.000</i>	<i>80.000</i>
Markedsføring		
[...]		
<i>I alt</i>	<i>20.000</i>	<i>25.000</i>

[...]

Vederlag i alt

84.000

105.000"

Herudover fremgik følgende af pkt. 10:

"Opstartspakke

Det er aftalt at sælger betaler kr. 15.000,- senest 180 dage efter formidlingsaftalens indgåelse til opstart af sagen, herunder dækning af ydelserne (Eksklusive billeder fra professionel fotograf, opmåling, plantegning, opstart, sagsbehandling).

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag for resten af beløbet, lydende på kr. 105.000,- hvilket betyder, at der alene skal ske betaling heraf, hvis salg af ejendom opnås."

Af salgsbudgettet af den 14. marts 2023 fremgik følgende:

"2.2. Diverse omkostninger

[...]

Ekskl. moms

Inkl. moms

Opstartspakke: Eksklusive billeder

12.000

15.000

*af professionel fotograf, opmåling,
plantegning, opstart, sagsbehandling"*

Den 7. marts 2023 sendte klager følgende mail til indklagede CC:

"Hej CC, jeg har ikke haft held med at få kontakt til dem, der har lavet rapporten i 2017.

Kan du bestille en sagkyndig? Og du talte om at lave det som udlæg, det må du også gerne. Og som vi talte om, synes jeg at vi genbruger energimærket.

Mvh. AA"

Hertil svarede CC dagen efter:

"Hej AA og EE

OK så jeg bestiller tilstands og elrapport ? Vil du have tilstandsrapporten som kladde, så der kan udbedres nogle ting inden den endelige rapport ?

I forhold til betaling, så kan jeg lave et gælds-brev I underskriver med MitID hvor det fremgår I skylder mig det beløb som rapporterne koster (betalingsfrist vil være 3 måneder).

Jeg må dog ikke betale for rapporterne, så jeg overfører pengene til jer og så skal I selv betale regningen fra det firma der sender jeg rapporterne.

Venlig hilsen/Best Regards

CC, Indehaver"

Den 9. marts 2023 svarede klager:

"Hej CC, det er en fin fremgangsmåde, lad os gå med den.

Hvad vil du anbefale ift. kladde på rapporten? Giver det mening, når der er sat så meget i stand?

Mvh. AA"

Klager har som bilag til sagen indsendt et gælds-brev af den 20. marts 2023 mellem parterne, hvoraf følgende fremgår:

"GÆLDSBREV

(Herefter kaldet "långiver")

(Herefter kaldet "låntagere")

Lånet er rentefrit.

[...]"

Eksklusive billeder fra professionel fotograf, opmåling, plantegning, opstart, sagsbehandling."

Af tilstandsrapporten for ejendommen fremgår følgende:

Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig”

pakke".

Den 24. juli 2023 skrev indklagede:

Lad mig høre fra jer.

CC, *Indehaver*”

Hvortil klager svarede:

$$Mvh\ AA''$$

Indklagede svarede hertil:

*"Hej AA og EE
Jeg udskyder betalingen med 45 dage, så i stedet for det er 20. juli er det 4. september*

*Venlig hilsen/Best Regards
CC, Indehaver"*

Den 28. august 2023 sendte indklagede følgende mail til klager:

*"Hej AA og EE
Hermed sendes opgørelse
Vedhæftede står til betaling*

*Faktura 316 til betaling 1. september - beløb 15.000 kr.
Faktura 339 til betaling 6. september - beløb 12.000 kr.
Gældsbrief til betaling 4. september (efter I fik udskudt denne fra 20. september med 45 dage) -
beløb 11.395,-
I alt 38.395,-*

*Venlig hilsen/Best Regards
CC, Indehaver"*

Den 3. september 2023 sendte klager følgende mail til indklagede:

*"Hej CC,
Jeg har kigget på formidlingsaftalen, og jeg har følgende spørgsmål til den:
De 15.000 kr., der er nævnt under pkt. 10 'Individuelle vilkår', fremgår ikke af den samlede
opgørelse af vederlag pkt. 6.1. De skal efter min overbevisning fremgå hér, da det er en del af
det samlede vederlag.
I forhold til gældsbriefet til brug ved betaling af tilstandsrapport osv, har jeg fået fortalt at
fremgangsmåden med at låne os pengene ikke er lovlig. Det synes jeg er en ærgerlig situation.
Jeg vil gerne høre hvordan du stiller dig i forhold til ovenstående, så vi kan få afsluttet
processen på en god måde.*

Mvh. AA"

Hertil svarede indklagede:

*"Hej AA og EE
De 15.000 er ikke en del af vederlaget hvorfor de ikke skal fremgå af punkt 6.1 i
formidlingsaftalen. De fremgår helt korrekt hvor de skal, både i formidlingsaftalen samt i punkt
2.2 i salgsbudgettet. Derudover fik I sammen med de andre dokumenter I skrev under på (med
Mitid), en faktura på beløbet.
Jeg har lånt jer nogle penge hvorfor vi har lavet et gældsbrief. Hvad I bruger de penge til har
jeg ikke haft nogle indflydelse på.
I skal naturligvis betale det I skylder og I er allerede nu for sent på den hvad angår faktura 316,
den skulle være indbetalt senest 1. september og disse penge er ikke modtaget.
Gældsbriefet skal, efter I fik 45 dages ekstra udskydelse, betales senest i dag.*

Og så er der faktura 339 der står til betaling 6. september.

*Venlig hilsen/Best Regards
CC, Indehaver"*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at han modtog en faktura fra indklagede på 15.000 kr. for en opstartspakke. Klager har anført, at beløbet indgår under formidlingsaftalens pkt. 10 om individuelle vilkår, men at beløbet ikke fremgår af det samlede vederlag under formidlingsaftalens pkt. 6. Det er klagers opfattelse, at samtlige udgifter bør sammenfattes under pkt. 6.1, så det er muligt at få et samlet overblik over udgifterne i forbindelse med salget. Klager har anført, at der er et vist overlap mellem, hvad der er beskrevet at være indeholdt i pkt. 6.1 under salær (værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til, beregne salgsbudget/provenu, udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning), og hvad klager forventer er indeholdt i en opstartspakke.

Klager har dernæst anført, at indklagede har udarbejdet et gældsbevis i ejendomsformidlingsvirksomhedens navn til betaling af tilstandsrapport og el-eftersyn. Beløbet er overført til klager, hvorefter klager har betalt rapporterne. Klager har efterfølgende fået oplyst fra Dansk Ejendomsmæglerforening, at denne fremgangsmåde ikke er korrekt. Klager har som forbruger ikke mulighed for at vide, om denne metode er lovlig, og derfor er klagers accept af gældsbeviset uden betydning. Klager kan som forbruger ikke stille til ansvar for dette, og det er helt tydeligt, at beløbet i gældsbeviset er til anvendelse til betaling af rapporterne.

Klager har endelig oplyst, at han ikke har bestilt tilstands- og elinstallationsrapporten.

Klager har anført, at ovenstående forhold er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler Mikkel Thøfner har bl.a. anført, at han ikke længere er ansat hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, men at han var det, da formidlingsaftalen blev underskrevet.

Han har anført, at han ikke kan se, at der skulle være begået nogen fejl i formidlingsaftalen. Han har yderligere oplyst, at han ikke har været inde over alt korrespondance og forløbet, idet han stoppede den 5. august 2023, og han henviser derfor til indklagede CCs svar.

Indklagede CC har anført, at udgiften på 15.000 kr. til opstartspakken er uafhængig af salget, og af denne årsag fremgår beløbet ikke under pkt. 6 i formidlingsaftalen. Beløbet fremgår derimod under aftalens pkt. 10 "individuelle vilkår" og under overskriften "opstartspakke", ligesom det fremgår af salgsbudgettet. Under samme aftalepunkt i formidlingsaftalen fremgår ligeledes, at der er aftalt resultatafhængigt vederlag for det samlede salær på 105.000 kr., og dette beløb fremgår af formidlingsaftalens pkt. 6.1. Det fremgår af både salgsbudget, formidlingsaftale og faktura, hvad opstartspakken dækker, og det er ikke det samme, som de punkter der fremgår af formidlingsaftalens pkt. 6.1.

Indklagede har anført, at klager har modtaget en faktura på opstartspakken på 15.000 kr. samtidig med formidlingsaftale og salgsbudget.

Klager har underskrevet aftalen med MitID, og følgende dokumenter var vedlagt: Tilbud om betaling af ½ ejerskifteforsikring, fortrydelsesformular, persondatabehandling, salgsbudget, formidlingsaftale og den konkrete faktura på opstartspakken lydende på de 15.000 kr.

Indklagede har derudover allerede ved det første møde gjort klager opmærksom på opstartspakken, og klager har på intet tidspunkt gjort indsigelser omkring dette, før nu.

Indklagede har henvist til, at ovenstående fremgangsmåde tidligere er afstemt med Dansk Ejendomsmæglerforening.

Indklagede CC har derudover anført, at virksomheden har tilbudt klager at lave et gælds-brev. Som det fremgår af mailen, har indklagede skrevet, at klager kan bruge pengene til at betale for rapporterne, ligesom indklagede specifikt skriver, at virksomheden ikke må betale for rapporten. Indklagede har henvist til, at virksomheden hverken i mailkorrespondance eller i gælds-brevet har stillet som krav, at pengene skal bruges til at betale for rapporterne.

Der er ikke noget forgjort i, at ejendomsformidlingsvirksomheden låner penge ud. Som det fremgår af gælds-brevet, skulle beløbet have været tilbagebetalt den 20. juli, men virksomheden tilbød herefter klager at udskyde tilbagebetalingen med yderligere 45 dage, hvilket de var glade for, at de gjorde.

Indklagede CC har oplyst, at han ikke kan se, hvad forskel det gør, hvem der har bestilt tilstands- og elinstallationsrapporten, idet alt, hvad der vedrører betaling af faktura og eventuelle indsigelser til rapporterne, er et mellemværende mellem sælger og det firma, der har udarbejdet rapporterne, uagtet hvem der bestiller disse. Klager bad indklagede om at bestille rapporterne på vegne af ham, men fakturaen blev stadig sendt direkte fra det firma, der udarbejdede rapporterne, ligesom det er sælger, der har betalt fakturaen.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, der er godkendt, har tilsidesat de pligter, som følger af loven.

Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at indklagede CC ikke er godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis.

Klagen over indklagede CC afvises derfor.

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1:

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler Mikkel Thøfner var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af CC, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Ad realiteten:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttagende 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.

Vedrørende udgiften til opstartspakke

Nævnet lægger til grund, at udgiften på 15.000 kr. til ”opstartspakke” (”Eksklusive billeder fra professionel fotograf, opmåling, plantegning, opstart, sagsbehandling”) kun fremgår af formidlingsaftalens pkt. 10 om individuelle vilkår og således ikke samtidig fremgår under pkt. 6 i formidlingsaftalen angående vederlag og betaling.

Udgiften – som ifølge pkt. 10 vil skulle betales senest 180 dage efter formidlingsaftalens indgåelse, og som dermed vil være en udgift, som klager vil skulle afholde både ved salg af ejendommen, udløb og opsigelse af formidlingsaftalen – hører efter nævnets opfattelse naturligt til under formidlingsaftalens afsnit 6 om vederlag og betaling. Det ændrer ikke herved, at udgiften fremgår under afsnittet *diverse omkostninger* i salgsbudgettet, da forbrugeren også i formidlingsaftalen skal kunne danne sig et samlet overblik over de udgifter, der er forbundet med indgåelsen af aftalen.

Som følge heraf har indklagede ejendomsmægler Mikkel Thøfner tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Vedrørende gældsbeholdning og rapporter

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 1, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt fortage afregning herfor.

Af formidlingsbekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014) § 18, stk. 1 fremgår herudover, at en ejendomsmægler ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Det fremgår af § 18, stk. 2, at ejendomsmægleren efter

aftale med sælger kan rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærke gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er en betingelse, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten eller energimærkningen, og afregningen skal ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige eller til forsikringsselskabet.

Formålet med forbuddet mod rekvirering af og betaling for tilstandsrapport og elinstallationsrapport i bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 1, er at sikre den bygningssagkyndiges og elinstallatørens uafhængighed af ejendomsmægleren.

Der er ikke noget til hinder for, at en ejendomsmægler udsteder et gældsbeholdning til en kunde. I nærværende sag svarer gældsbeholdningens hovedstol imidlertid til udgiften til tilstands- og elinstallationsrapporten, hvilket er påfaldende, sammenholdt med mæglerens forbud mod at betale for disse rapporter, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 1. Dette beløbsammenfald kunne tyde på en omgåelse.

Forbuddet mod at ejendomsmægleren på sælgers vegne indgår aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller installationsrapport eller foretager afregning for disse rapporter ses imidlertid ikke at være overtrådt i denne sag.

Nævnet har herved lagt vægt på klagers oplysning i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige blev fundet ved, at ejendomsmægleren bad et forsikringsselskab om at finde en bygningssagkyndig efter aftale med klager. Denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 2, og det ses i øvrigt ikke godtgjort, at indklagede har haft indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, som forsikringsselskabet har valgt til at udføre tilstands- og elinstallationsrapporten.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler Mikkel Thøfner har tilsidesat god ejendomsmægleretik ved kun at angive udgiften til opstartspakke under formidlingsaftalens individuelle vilkår.

Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler Mikkel Thøfner en advarsel.

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

Klagen mod CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, Mikkel Thøfner, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Ejendomsmæglerfirmaet DD ApS, 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