

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 743 - 23/12763

AA
mod
Ejendomsmægler Mikkel Møller
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. november 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Mikkel Møller og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 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 fortsætte formidlingsforløbet samt ved at opkræve et vederlag ved ophør af samarbejdet.

Sagens omstændigheder:

Ved formidlingsaftale dateret 16. maj 2018 indgik klager aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om salg af ejendommen beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1].

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

Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

” ... **Varighed**

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne.

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.

[...]

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for de frem til udløb udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

Punkt 10. Individuelle vilkår

[...]

Rabat på CC I/S's vederlag hvis ejendommen mod forventning ikke sælges:

Det er aftalt, at sælger – i tilfælde af, at det mod forventningen ikke lykkes at formidle et salg af ejendommen inden aftalens udløb – alene skal betale kr. 12.500.- incl. moms til delvis dækning af markedsføringsomkostninger anført i punkt 6.1 i formidlingsaftalen.

Sælger refunderer herud over de eventuelle udgifter CC I/S har udlagt for sælger til indhentelse af dokumentation jfr. Punkt 6.1, mod at få udleveret den pågældende dokumentation.

Opsiges formidlingsaftalen af sælger før aftalens udløb, betaler sælger vederlag for samtlige de indtil da udførte ydelser, tillige med dokumentationsomkostninger. Eventuelle udgifter til tilstandsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren idet dette ikke er lovligt jfr. Bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandøren til sælger af ejendommen.

Det er aftalt, at de enkelte ydelser i salgsbudgettet forfalder når de er udført, men faktura udstedes først ved salg af ejendommen eller udløb/ophør af formidlingsaftalen...”

Den 8 november 2018 indgik parterne aftale om at nedsætte prisen for ejendommen til 1.095.000 kr. samt at igangsætte en CC I/S [pakke] pakke med en varighed på 4 uger. Prisen for den pågældende pakke blev aftalt til 5.000 kr.

Den 20. juni 2019 fremsendte de indklagede formidlingsaftalen til klager.

Ved e-mail af 3. juli 2019 bekræftede de indklagede opsigelse af formidlingsaftalen og fremsendte en faktura pålydende 12.500 kr. for markedsføring i henhold til formidlingsaftalen.

Den 29. august 2019 indgik parterne en ny formidlingsaftale med samme vilkår som ved formidlingsaftalen dateret 16. maj 2018.

Ved e-mail af 30. august 2019 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Jeg kan hermed bekræfte, at AA kan ændre udbudsprisen i formidlingsaftalen til 1.095.000

Vi vil herefter udbyde ejendommen til denne pris.

Ved ophør af formidlingsaftalen betales alene kr. 12.500 ink. Moms

I sjældne tilfælde kan der ligeledes opkræves for dokumentationsudgifter. Jeg bekræfter hermed, at det beløb maksimalt vil kunne andrage kr. 1.000 inkl. Moms...”

Den 5. september 2019 fremsendte de indklagede en kreditnota på 12.500 kr. for markedsføring i henhold til formidlingsaftalen.

Ved e-mail af 2. november 2022 anmodede de indklagede om at få samtykke fra klager til at indhente restgældsoplysninger på ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at ejendommen, på tidspunktet for indgåelse af formidlingsaftalen, blev prissat efter, at den kunne sælges inden for 6 måneder, og at indklagede ejendomsmægler i forbindelse hermed oplyste, at udgiften for aftalen var efter princippet om ”solgt eller gratis”.

Klager har oplyst, at han efter ca. 14 måneder valgte at prøve en anden mægler. Kort herefter modtog han en faktura pålydende 38.000 kr.

Klager har videre anført, at ejendommen nu har været til salg hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i ca. 8 år, han har ikke hørt fra virksomheden i mere end to år, hvilket må medføre, at samarbejdet stopper.

Klager har anført, at de fremvisninger der har været, har været panikfremvisninger, og at de eventuelle købere ikke passede ind i profilen.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at den indgåede aftale ikke er indgået efter principperne om ”solgt eller gratis”, men efter regning. I den første formidlingsperiode var der ikke meget aktivitet på ejendommen, hvorfor der i november 2018 blev indgået aftale om køb af en markedsføringspakke.

De indklagede har anført, at klager i juni 2019 anmodede om at få fremsendt formidlingsaftalen. De fremsendte aftalen til klager, hvorefter klager ønskede at opsige formidlingsaftalen. De indklagede fremsendte herefter en faktura i henhold til formidlingsaftalens bestemmelser. Klager trak herefter sin opsigelse af formidlingsaftalen tilbage, hvorefter parterne indgik en ny formidlingsaftale, og de indklagede krediterede den fremsendte faktura. De indklagede har bestridt, at de har fremsendt en faktura pålydende 38.000 kr.

De indklagede har videre anført, at der i perioden fra den 29. august 2019 har været 9 fremvisninger på ejendommen fordelt på 1 fremvisning i 2019, 6 fremvisninger i 2021, og 2 fremvisninger i 2022. I november/december 2022 var der forhandlinger med en potentiel køber. De indklagede har anført, at de i forbindelse med forhandlinger med den potentielle køber også var i telefonisk kontakt med klager, samt at de anmodede om samtykke til at indhente opdaterede restgældsoplysninger. Ejendommen blev ikke solgt, men de fortsatte salgsarbejdet.

De indklagede har bestridt, at de ikke har været i kontakt med klager indenfor de sidste to år. De har hertil oplyst, at de i 2023 blandt andet har anmodet om at få tilsendt en opdateret ejendomsskattebillet,

og at de har tilbudt klager at deltage i et åbent-hus arrangement. De indklagede har videre bestridt, at fremvisningerne af ejendommen ikke skulle være reelle fremvisninger.

Vedrørende forlængelse af formidlingsaftalerne har de indklagede oplyst, at der ikke blev indgået skriftlige forlængelser af formidlingsaftalerne, og anført, at der af lov om formidling af fast ejendom m.v. ikke fremgår formkrav til en forlængelse. De indklagede har hertil anført, at klager ikke har opsagt formidlingsaftalerne, at der ikke er opkrævet et beløb fra de indklagedes side, at klager var orienteret om de indklagedes kontinuerlige salgsbestræbelser, og at det derfor har været de indklagedes klare opfattelse, at klager var indforstået med, at salgsarbejdet fortsatte, herunder da klager accepterede fremvisninger af ejendommen.

De har opfordret klager til at kontakte dem, for at få stoppet samarbejdet, såfremt dette ønskes.

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.

Vedrørende fakturering

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, 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 vederlag, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Det er nødvendigt at afgøre, hvorvidt der er tale om vederlag efter regning eller resultatafhængigt vederlag.

Af formidlingsaftalens punkt 6, er det bl.a. anført, at der ved salg af ejendommen skal betales 85.908,38 kr. Det følger videre, at sælger ved opsigelse af formidlingsaftalen skal betale for de ydelser, som er udført frem til opsigelsesdatoen. Ved formidlingsaftalens udløb uden salg, skulle klager i henhold til formidlingsaftalens punkt 10 betale 12.500 kr. inkl. moms til delvis dækning af markedsføringsudgifter anført i formidlingsaftalens punkt 6.1, samt refundere indklagede for eventuelle udlæg til indhentelse af dokumentation mod, at klager fik disse udleveret.

Ved vederlag efter regning skal der betales for ydelserne udført af ejendomsmægleren uafhængigt af, om der er sket salg eller ej – under forudsætning af, at opgaven er udført. Ved opsigelse har ejendomsmægleren kun krav på det aftalte vederlag, jf. lovens § 33, stk. 1. Når der i formidlingsaftalen er anført, at der ved salg og opsigelse skal betales for udførte ydelser, må dette forstås som reelt udførte ydelser, hvor indklagede har haft reelle omkostninger forbundet hermed. Der er således aftalt vederlag efter regning.

Nævnet finder herefter, at det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede ved opsigelse eller udløb af formidlingsaftalen beregner sig et vederlag. Nævnet har herved lagt vægt på, at der af formidlingsaftalen fremgår et aftalevilkår om betaling i tilfælde af opsigelse eller udløb af aftalen.

Nævnet bemærker, at det af klager anførte om, at han i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen blev oplyst om, at formidlingsaftalen indeholdt et vilkår om ”solgt eller gratis”, ikke kan ændre herved, da der ikke er dokumentation herfor. Ligeledes kan det ikke ændre herved, at ejendommen ikke blev solgt i formidlingsperioden.

Vedrørende formidlingsaftalen

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne.

Nævnet lægger til grund, at sælger af ejendommen og de indklagede indgik en skriftlig formidlingsaftale den 16. maj 2018, som udløb efter 6 måneder, jf. pkt. 5 i formidlingsaftalen, og at de indklagede efter udløb af de 6 måneder fortsatte salgsarbejdet. Nævnet lægger videre til grund, at der den 29. august 2019 blev indgået en ny skriftlig formidlingsaftale, som ligeledes udløb efter 6 måneder, og at de indklagede efter udløbet af den fornyede 6 måneders periode ligeledes fortsatte salgsarbejdet af ejendommen, herunder ved at fremvise ejendommen for potentielle købere i 2021, 2022 og 2023.

Det er indklagede ejendomsmægler, der som den professionelle part skal sikre, at forbrugeren har de nødvendige oplysninger om, hvad formidlingsaftalen indebærer af rettigheder og pligter. Dette sikres bedst ved udarbejdelse og underskrivelse af en formidlingsaftale.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ikke har godtgjort, at klager var tilstrækkeligt oplyst om sine rettigheder i forhold til udløb af formidlingsaftalen, og at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have sikret sig klagers accept af en forlængelse af formidlingsaftalerne efter udløbet af de 6 måneder har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, Mikkel Møller, 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, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes.

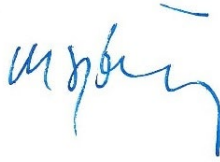
THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, 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