

Den 4. juli 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 756 - 24/01126

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 28. januar 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S 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 beregnet sig et salær, selv om købsaftalen blev indgået på et tidspunkt, hvor formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var udløbet.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager var sælger af lejligheden.

Parterne indgik den 28. april 2023 formidlingsaftale.

Følgende fremgik af formidlingsaftalen:

”Udbudspris:

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til ejendomsmæglerens værdiansættelse kr. 2.895.000”

[...]

”Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.”

[...]

”Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for - Solgt eller gratis”

Betaling ved salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen

Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.

[...]”

Den 12. oktober 2023 afgav et interesseret køberpar – DD og EE – ved en underkrevet købsaftale et bud på ejendommen på 2.600.000 kr. Klager ønskede imidlertid ikke at tiltræde aftalen, da budet var 295.000 kr. under udbudsprisen.

Indklagede udarbejdede herefter, ifølge indklagede efter aftale med klager, en købsaftale dateret den 23. oktober 2023 med en kontantpris på 2.700.000 kr. for ejendommen. Det var imidlertid kun den ene køber – EE – der underskrev aftalen den 23. oktober 2023, mens den anden køber – DD – ikke ønskede at underskrive.

Efter formidlingsaftalen udløb, skiftede klager ejendomsmægler. Ved formidlingsaftale dateret den 21. september 2023, og som klager underskrev den 17. oktober 2023, indgik klager herefter en ny formidlingsaftale med FF ApS. Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

”Udbudspris

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til ejendomsmæglerens værdiansættelse kr. 2.795.000,00”

[...]

”Særskilt aftale

Sælgers underskrift på nærværende formidlingsaftale, er betinget af, at aftalen hos CC A/S udløber. Hvis CC A/S sælger boligen inden deres aftale udløber, bortfalder nærværende aftale, uden at parterne er hinanden noget beløb skyldigt.”

Der er til sagen indsendt to salgsoptillinger af henholdsvis den 8. og 13. november 2023 udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS, efter dette selskab overtog formidlingsopdraget af lejligheden. Af disse salgsoptillinger fremgår oplysninger om lejlighedens ejendomsdata, men der fremgår ikke billeder af lejligheden, ligesom der ikke er udarbejdet en beskrivelse af lejligheden.

Ved købsaftale udarbejdet den 13. november 2023 solgte klager lejligheden for 2.620.000 kr. til de tidligere interesserede køber, DD og EE.

Den 17. januar 2024 sendte en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til klager:

”Til GG og AA

Vi er blevet gjort opmærksomme på, at der er sket salg af jeres ejendom på [vej 1] xx, xxxx [by 1]. Grundet salget er sket til DD og EE, som vi tidligere har haft forhandlinger med i forbindelse med deres interesse for købet af jeres ejendom, er vi berettigede til fuldt salær. [...]”

Hertil svarede klager:

"Hej CC A/S

Idet en anden mægler har solgt boligen til en højere pris end hvad I sagde kunden ville betale, har vi naturligvis accepteret dette.

Vi kan i øvrigt henvise til LOFE § 32 stk. 2: Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.

Jeres krav afvises derfor!

Mvh

AA"

Hvortil en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svarede følgende:

"Hej AA og GG

Tak for mail af d. 17.01.2024.

Vi fastholder kravet, da vi fortsat mener, at kontakten til køber er formidlet med vores indsats.

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at hun, forinden hun fik solgt sin lejlighed gennem en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, havde sin lejlighed til salg i seks måneder hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Klager har oplyst, at indklagede glemte et åbent hus-arrangement, hvor der stod kunder forgæves foran klagers lejlighed og ikke kunne komme ind. Indklagede kom herudover for sent til et andet åbent hus-arrangement, hvor der også stod kunder og ventede. Indklagede har været svære at få kontakt til, både for klager som sælger, men også for nogle af kunderne.

Noget tid inden udløb af formidlingsaftalen forelagde indklagede et tilbud fra en potentiel køber på 2.600.000 kr., hvilket var 300.000 kr. under den oprindelige udbudspris. Klager har anført, at hun ikke på noget tidspunkt har godkendt en købspris på 2.600.000 kr., selv om de potentielle købere uberettiget havde fået dette indtryk fra indklagede.

Det er ikke korrekt, at indklagede mundtligt har forelagt et bud for klager på 2.675.000 kr., som hun ikke ønskede at tiltræde. Et sådant bud har ikke været på bordet hverken skriftligt eller mundtligt. Efter buddet på 2.600.000 kr., bad klager indklagede om at oplyse køberne om, at buddet skulle hæves med 50.000 kr., hvilket køberne nægtede.

Klager har efterfølgende været i kontakt med den kunde, som afgav dette bud, og denne har oplyst, at det ikke var muligt for dem at komme i kontakt med indklagede. Da det lykkedes kunderne at få fat i indklagede, var det klagers oplevelse, at indklagede herefter forsøgte at overtale klager til at acceptere buddet på 2.600.000 kr. Klager oplevede, at indklagede arbejdede mod hende og ikke for hende, og

derfor valgte hun at skifte mægler, da hendes aftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udløb.

Det viste sig efterfølgende, at den nye mægler kendte de kunder, der havde budt 2.600.000 kr. fra andre fremvisninger i byen. Der kom nye til-salg skilte op, som kunderne ligeledes bemærkede, og den nye mægler formåede at presse kunderne op til en bedre pris, end hvad klager tidligere havde fået tilbudt fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager fik efterfølgende solgt lejligheden gennem den nye ejendomsmægler.

Klager har i god tro skiftet mægler, da indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke har kunnet sælge klagers lejlighed til de aftalte vilkår. Klager har anført, at hun på den baggrund ikke skal betale indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed salær, idet de ikke kunne klare opgaven.

Klager har på sekretariatets opfordring angående ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApSs arbejdsindsats oplyst, at lejligheden ikke blev fotograferet, og at der ikke blev udarbejdet medieannoncer. Der blev udarbejdet to salgsoptillinger, og disse har klager indsendt til sagen. Ifølge klager var køberne også i FF ApSs køberkartotek.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere forstår klagen således, at det er i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har opkrævet et salær efter udløb af formidlingsaftalen, da indklagede ikke kunne sælge klagers lejlighed til de aftalte vilkår.

Indklagede

Indklagede har anført, at virksomheden kort efter formidlingsaftalens indgåelse med klager indhentede fotos samt samtlige dokumenter, der krævede betaling. Ejendommen blev annonceret første gang den 12. maj 2023 på Boligsiden mv. Herudover sørgede indklagede for avisannoncering i [avis] henholdsvis den 17. maj 2023, den 24. maj 2023, den 16. august 2023, den 6. september 2023, den 20. september 2023, den 27. september 2023 og den 25. oktober 2023.

Indklagede har herudover afholdt åbent hus-arrangementer og statusmøder med klager.

Indklagede modtog et bud fra en potentiel køber på 2.600.000 kr., som blev underskrevet af køber den 12. oktober 2023. Klager ønskede imidlertid ikke at tiltræde købstilbuddet, da budet var for lavt.

Indklagede havde herefter flere telefonsamtaler med de interesserede købere og klager. Under disse samtaler bekræftede køberne, at de gerne ville afgive et bud på 2.675.000 kr. Dette blev forelagt klager, som ikke ønskede at tiltræde et bud på under 2.700.000 kr., hvorfor der den 23. oktober 2023 blev udarbejdet et købstilbud til signering på det af klager ønskede beløb i håb om, at køber ville acceptere dette. Den ene af køberne ønskede imidlertid ikke at tiltræde købstilbuddet.

Den 28. oktober 2023 udløb formidlingsaftalen.

Indklagede erfarede herefter, at de samme købere tiltrådte et købstilbud på 2.620.000 kr. hos klagers nye ejendomsformidlingsvirksomhed, FF ApS.

Det er indklagedes klare opfattelse, at klager bevidst har forårsaget, at handlen ikke kunne lukkes, og at klager har afventet udløb af formidlingsaftalen, for at kunne gå til en anden mægler. Indklagede mener på den baggrund at være fuldt salærberettiget, da kontakten til køber er formidlet med indklagedes indsats.

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.

Ad formaliteten:

Det følger af bemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom § 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 ejendomsmægleres 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 sagen.

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 § 32, stk. 1 har ejendomsmægleren ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Efter § 32, stk. 2, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1, hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægleres medvirken.

Af bemærkninger til lovens § 32, stk. 2 fremgår bl.a. følgende:

”Stk. 2 vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Det vil ofte være i forbindelse med mæglerens annoncering af ejendommen på internettet og evt. i aviser, at købere bliver opmærksomme på en udbudt ejendom. Der kan i konkrete tilfælde alene ved ejendomsmæglerens annoncering af boligen være tale om, at købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.

Hvorvidt salg efter udløbet af aftaleperioden er omfattet af bestemmelsen i stk. 2 må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed. Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsformidlingsvirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. Skulle ejendomsmægler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til ejendomsmægler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2. Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler. Det vil dog bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling eller ej, og der henvises herom til bemærkningerne til forslagens § 1, stk. 1, nr. 1.

Det afgørende for, om lovens § 32, stk. 2 kommer i spil, er derfor for det første, hvorvidt købsaftalen bliver indgået på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen vil således blandt andet finde anvendelse i situationer, hvor en ejendomsmægler har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlinger med køber, samt udarbejdet købsaftale.

Dernæst kræver anvendelsen af lovens § 32, stk. 2, at købsaftalen indgås uden en anden ejendomsmægler medvirken. Denne del af bestemmelsen forstås således, at der skal være tale om en ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, at sælger har indgået en formidlingsaftale med denne nye ejendomsmægler, og at ejendomsmægleren har påbegyndt egentlige salgsbestræbelser af ejendommen.

Nævnet lægger til grund, at formidlingsaftalen mellem klager og indklagede løb fra den 28. april 2023 til den 28. oktober 2023. I denne periode – den 12. oktober 2023 – afgav DD og EE et købstilbud på ejendommen på 2.600.000 kr., hvilket klager afslog. Indklagede ejendomsmægler udarbejdede to købsaftaler mellem klager og DD og EE. Den første købsaftale på 2.600.000 kr. blev underskrevet af køberne, men klager ønskede derimod ikke at tiltræde den, og den anden købsaftale på 2.700.000 kr., ønskede den ene interesseret køber ikke at underskrive.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at klager den 17. oktober 2023 indgik en ny formidlingsaftale med FF ApS, og at denne aftale var betinget af, at den på tidspunktet fortsat gældende formidlingsaftale med indklagede udløb. Nævnet lægger endelig til grund, at ejendommen blev solgt for 2.620.000 kr. til køberne DD og EE den 13. november 2023.

Nævnet finder det ud fra sagens oplysninger godtgjort, at det var indklagede ejendomsmægler, der skabte kontakt til køberne DD og EE, ligesom indklagede ejendomsmægler udarbejdede to købsaftaler mellem klager og køberne, hvoraf ingen af disse imidlertid blev tiltrådt af begge parter, mens formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fortsat var gældende.

Som følge heraf finder nævnet, at købsaftalen af den 13. november 2023 mellem klager og køberne blev indgået på grundlag af indklagede ejendomsmæglers indsats, idet klager og køberne blev bragt sammen som følge af indklagedes indsats. Nævnet finder det herudover ikke godtgjort, at den nye ejendomsformidlingsvirksomhed, FF ApS, har påbegyndt egentlige salgsbestræbelser af lejligheden. Nævnet har herved lagt vægt på det tidsmæssige perspektiv i sagen, herunder særligt at formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udløb den 28. oktober 2023, hvorfor formidlingsaftalen med FF ApS først var gældende fra dette tidspunkt, jf. vilkåret herom i denne aftale, og at købsaftalen med køberne blev underskrevet den 13. november 2023. Nævnet har endvidere lagt vægt på oplysningen om, at ejendomsformidlingsvirksomheden FF ApS ikke havde fotograferet lejligheden, ikke havde udarbejdet medieannoncer, og at der kun delvist var blevet udarbejdet en salgsoptstilling, hvor der udelukkende fremgik oplysninger om lejlighedens ejendomsdata, men hvor der hverken var udarbejdet en beskrivelse af lejligheden, ligesom der ikke fremgik billeder af lejligheden i præsentationen. Nævnet har endelig lagt vægt på, at den endelige købesum ikke er væsentligt højere end det købstilbud, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fremskaffede til klager, og som klager afslog. Der er således tale om et næsten identisk købstilbud, som klager først valgte at acceptere, efter formidlingsaftalen med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var udløbet.

Under disse konkrete omstændigheder finder nævnet, at det ikke er i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har beregnet sig et vederlag. Størrelsen heraf afstår nævnet som anført sig fra at tage stilling til.

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

Nævnet bemærker, at der ikke er taget stilling til, hvorvidt FF ApS har været berettiget til at opkræve fuldt salær hos klager.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC A/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