

Den 11. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 766 - 24/01743

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. februar 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udført tilstrækkelige salgsbestræbelser, ved at indklagede ikke ville lade klager komme ud af formidlingsaftalen før udløb uden betaling, og ved at indklagede fjernede salgsopstillingen fra hjemmesiden og til-salg skiltet, mens formidlingsaftalen fortsat var gældende.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde rækkehuset beliggende [vej 1] xxx, xxxx [by 1] til salg.

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

Parterne indgik formidlingsaftale den 19. oktober 2023.

Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

"Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for [pakke] samt i øvrigt for udførte ydelser frem til opsigelse af aftalen

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandør til sælger. [...]"

Den 5. februar 2024 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Jeg har ikke gennemlæst aftalen, BB.

Jeg er nødt til at sige at jeg mener simpelthen ikke du kan løfte opgaven her, og jeg tror det bliver meget dyrt for mig hvis du skal gennemføre det nu, for jeg mener ikke det fra start er begrebet rigtigt an. Så bliver det noget med store afslag i prisen.

Jeg vil gerne høre hvad muligheden er for at aflyse handlen helt inden du bruger kræfter på mere.

Mvh AA"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler senere samme dag:

"Hej AA

Jeg er selvfølgelig ikke glad for, du ikke har tillid til at jeg kan løfte opgaven, men din opsigelse af aftalen er noteret, og jeg skal få gjort vores mellemhavende op i morgen i henhold til den indgåede aftale.

Med venlig Hilsen

BB"

Den 12. februar 2024 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

"Hej AA

I henhold til indgået formidlingsaftale ville jeg have krav på refundering som nævnt på side 4 i formidlingsaftalen:

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for [pakke] samt i øvrigt for udførte ydelser frem til opsigelse af aftalen

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandør til sælger.

Beløbet forfalder til betaling senest 14 dage efter opsigelse.

Dette vil samlet set udgøre mindst kr. 30.000,- plus moms i alt kr. 37.500 incl. Moms

Uanset ovenstående vil jeg uden præjustice for at få dette afsluttet, tilbyde dig at træde ud af aftalen mod at betale 25% af dette svarende til kr. 9.375,-. Dette tilbud er kun gældende indtil i aften kl. 24.00 og mod at beløbet står på min konto [...] senest i morgen.

Med venlig hilsen

BB"

Klager indbragte herefter sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 12. februar 2024.

Indklagede ejendomsmægler fremviste rækkehuset for en potentiel køber den 20. februar 2024, og han sendte herefter følgende mail til klager den 21. februar 2024:

"Kære AA

Den mulige køber jeg havde med på fremvisning af dit rækkehus i går efterspurgte rapporter som grundlag for et bud på huset.

Jeg går ud fra, at du ønsker rapporterne på huset udfærdiget, så du får mulighed for at komme under reglerne i huseftersynsordningen.

Set ud fra den klagesag, som du har anlagt mod mig, så kan det nok være bedst, at du selv bestiller Tilstandsrapport, EL-rapport og energimærke. Hvis du ønsker jeg skal bestille rapporter kan jeg sagtens gøre det. Du giver mig bare besked om det valg.

Med venlig hilsen

BB”

Klager svarede i en sms følgende:

”Kære BB.

Jrg vil be dig afvente nævnets afgørelse inden du foretager dig yderligere. Det er derfor jeg hsr kontaktet dem, og det mener jeg du bør respektere. [...]”

Indklagede ejendomsmægler svarede hertil:

Hej. Jeg har læst din besked. Så kan jeg ikke komme videre med de mulige købere fra i går uden rapporter. Du får forventelig ikke en afgørelse fra nævnet indenfor kort tid og du Beder mig ikke foretage yderligere. Det forhindrer mig i at lave salgsarbejde. [...]”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at hun indgik formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler i oktober 2023.

Rækkehuset ligger i [bydel], som er et meget attraktivt kvarter i [by 1]. Til trods herfor har indklagede ejendomsmægler ikke sørget for at fremhæve oplysningen om beliggenheden i salgsopstillingen. Det fremgår kun af nederste linje, og det kræver således, at potentielle købere kender adressen [vej 1] for at vide, at rækkehuset ligger i [bydel].

Klager har fra start og flere gange bedt indklagede ejendomsmægler om at tilrette teksten i salgsopstillingen samt den øvrige tekst. Teksten er herudover overvejende klagers egne ord, og ikke en egentlig salgstekst, skrevet af en professionel ejendomsmægler. Klager har anført, at dette må være en del af det, man betaler for, og at man må kunne forvente, at teksten er en væsentlig del af det, der sælger en bolig.

Klager har anført, at der kun har været afviklet åbent-hus arrangementer, når klager selv har bedt indklagede ejendomsmægler herom. Disse arrangementer burde indklagede ejendomsmægler selv have taget initiativ til.

Klager har herudover anført, at hun ikke gennem de første fire måneder af formidlingsaftalen har hørt noget fra indklagede ejendomsmægler. Det er derfor hendes indtryk, at indklagede ejendomsmægler ikke har gjort en aktiv indsats for at få rækkehuset solgt. Som følge af månederne uden aktivitet og

den deraf følgende liggetid, vil potentielle købere tro, at der er noget galt med rækkehuset, og huset kan som følge heraf falde i markedsværdi.

Klager har gjort det nemt for indklagede ejendomsmægler, idet rækkehuset, som følge af klagers arbejde i [by 2], står pænt og ordentligt, fuldt møbleret og helt som beboet. Herudover har klaget af egen fri vilje slået 50.000 kr. af prisen.

Klager har bedt indklagede ejendomsmægler om at trække sig fra opgaven, da hun ikke tror på, at rækkehuset bliver solgt inden for de seks måneder, som formidlingsaftalen ville gælde. Indklagede ejendomsmægler har imidlertid fremsat krav på betaling af 37.000 kr., herunder har han blandt andet medregnet en tilstandsrapport, som ifølge klager slet ikke er blevet udarbejdet. Alternativt ville indklagede ejendomsmægler have ca. 10.000 kr., hvilket klager skulle betale samme dag, hvis hun ønskede at opsigte aftalen. Ifølge klager er dette et forsøg på afpresning.

Klager har anført, at det ikke er rimeligt, at indklagede ejendomsmægler kræver at holde på denne opgave. Klager mener, at indklagede ejendomsmægler bør afbryde samarbejdet med klager, uden at opkræve klager et beløb herfor, idet indklagede ejendomsmægler ikke har ageret som klagers repræsentant.

Klager har i en afsluttende bemærkning anført, at indklagede ejendomsmægler i formidlingsaftalens sidste måneder fjernede salgsopstillingen fra hjemmesiden, ligesom til-salg skiltet blev fjernet fra rækkehuset. Dette skete uden varsel til klager, og mens formidlingsaftalen fortsat var gældende. Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler på den måde har afbrudt salgsbestræbelserne på ejendommen, mens hun fortsat var bundet af formidlingsaftalen og således ikke kunne indgå aftale med en anden ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han den 9. oktober 2023 blev kontaktet af sælger med anmodning om udfærdigelse af et salgstilbud på hendes rækkehus. Rækkehuset er beliggende inden for indklagedes markedsområde.

Indklagede ejendomsmægler har fra opstart af salgsarbejdet udarbejdet færdigt materiale, der først er sendt til indklagedes køberkartotek, og derefter er der udført sædvanligt salgsarbejde. Indklagede har indsendt diverse bilag og skærmprents, der viser salgsarbejdet for rækkehuset, herunder blandt andet facebook- og instagramannoncering, åbent-hus arrangementer, fremvisninger samt tilbagemeldinger til klager.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at det kan være en god idé at få input fra sælger omkring boligens vigtigste detaljer, når der skal udarbejdes beskrivelse til salgsopstillingen. Dette er også sket i denne sag, hvor klager har sendt input som inspiration til beskrivelsen i salgsopstillingen, hvorefter indklagede ejendomsmægler med baggrund i dette har udarbejdet en beskrivelse, som blev godkendt af klager.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at åbent-hus arrangementer enkelte gange er planlagt og udført på klagers opfordring, men det er ligeledes flere gange planlagt på indklagedes opfordring.

Parterne har haft en dialog angående udbudsprisen. Indklagede ejendomsmægler har vurderet, at udbudsprisen er en realistisk handelspris, og prisnedsættelsen er sket med udgangspunkt i parternes dialog om markedsudviklingen og uden pres fra indklagede ejendomsmæglers side.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at klager ønskede at træde ud af aftalen på et tidspunkt, hvor der var ca. 2,5 måneder tilbage af formidlingsaftalens varighed. Formidlingsaftalen regulerer vilkårene ved sælgers opsigelse. Indklagede ejendomsmægler ønsker ikke at holde på utilfredse kunder, men han har haft en del omkostninger og timeforbrug i de ca. 3,5 måneder, som aftalen på daværende tidspunkt havde løbet. På baggrund heraf tilbød indklagede ejendomsmægler, at formidlingsaftalen ophørte, mod at klager betalte 7.500 kr. plus moms. Klager ville have fået udleveret indhentede dokumenter, fotos og plantegning. Klager ønskede imidlertid ikke at tiltræde dette tilbud.

Indklagede har i sin duplik oplyst, at han den 20. februar 2024 fremviste rækkehuset til en potentiel køber efter aftale med klager, og at denne potentielle køber ønskede, at der blev udarbejdet en tilstandsrapport. Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter klager herom.

Klager bad imidlertid indklagede ejendomsmægler om ikke at foretage sig yderligere, indtil der forelå en afgørelse fra Disciplinærnævnet, hvilket ifølge indklagede umuliggjorde hans fortsatte salgsarbejde.

Indklagede har i en afsluttende bemærkning oplyst, at han kort tid efter klagers ønske om at afbryde samarbejdet, modtog et opkald fra klagers nye ejendomsmægler, der bad om at få fremsendt nøglen til klagers rækkehus, idet hun havde overtaget salget af huset. Samme dag afleverede indklagede ejendomsmægler nøglen i postkassen hos den nye mægler. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler derefter afhentede til-salg skiltet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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 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 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 § 33, stk. 1 har ejendomsmægleren ved opsigelse af en formidlingsaftale kun krav på vederlag, hvis det er aftalt. Det fremgår herudover 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.

Nævnet forstår klagen således, at indklagede ikke har levet op til sine forpligtelser som ejendomsmægler, og at han ikke har udført tilstrækkelige bestræbelser på at få rækkehuset solgt, hvorfor han ikke i forbindelse med klagers ønske om at afbryde samarbejdet var berettiget til at kræve betaling. Klager har uddybende gjort gældende, at teksten i salgsopstillingen har været utilstrækkelig og har fremstået uprofessionel, at der ikke har været initiativ til åbent-hus arrangementer fra indklagedes side, og at hun ikke hørte noget fra indklagede de første fire måneder af formidlingsaftalen. Endelig har klager gjort gældende, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler fjernede til-salg skiltet og salgsopstillingen fra hjemmesiden, mens formidlingsaftalen fortsat var gældende.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har begået handlinger eller undladelser, som er i strid med god ejendomsmæglerskik eller øvrige bestemmelser i lov om formidling af fast ejendom m.v. At der ikke har været den ønskede og forventede interesse for rækkehuset, kan ikke bebrejdes indklagede ejendomsmægler, der efter de for nævnet fremlagte oplysninger, har foretaget sædvanlige salgsbestræbelser, herunder markedsføring og annoncering, afvikling af åbent-hus arrangementer, fremvisninger, dialog med klager angående tilbagemeldinger fra potentielle købere samt drøftelser om udbudsprisen.

Det er heller ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler i mail af den 12. februar 2024 forsøgte at finde et forlig mellem parterne ved at foreslå, at parterne afbrød samarbejdet, mod at klager betalte 9.375 kr. til indklagede. Nævnet bemærker hertil, at indklagede ejendomsmægler, jf. bestemmelsen i lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 1, ville have krav på vederlag ved opsigelse af formidlingsaftalen, henset til formidlingsaftalens vilkår herom.

Nævnet lægger til grund, at klager i februar 2024 bad indklagede ejendomsmægler om *"at afvente nævnets afgørelse"*, inden han foretog sig yderligere. Denne besked fra klager kom på baggrund af en henvendelse fra en potentiel køber, der ønskede udarbejdelse af en tilstandsrapport, inden vedkommende afgav et eventuelt bud, hvilket klager afviste. Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler måtte forstå klagers henvendelse sådan, at klager ikke ønskede, at indklagede ejendomsmægler skulle fortsætte salgsarbejdet, mens klagesagen verserede. Det ligger efter nævnets opfattelse i naturlig forlængelse heraf, at indklagede ejendomsmægler fjernede salgsopstillingen fra internettet og fjernede til-salg skiltet, idet indklagede ejendomsmægler i modsat fald risikerede at få henvendelser fra interesserede købere, som han ikke ville kunne betjene, som følge af klagers afvisning af yderligere salgsbestræbelser. Der er i øvrigt ikke oplysninger om, at indklagede ejendomsmægler har opkrævet noget vederlag hos klager. Som følge af disse konkrete omstændigheder finder nævnet ikke, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have fjernet til-salg skiltet og salgsopstillingen fra internettet, mens formidlingsaftalen fortsat var gældende.

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

THI BESTEMMES

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

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