

Den 1. oktober 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 782

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 30. april 2024 har klager indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 ikke at involvere og holde klager orienteret under salgsforløbet, og ved at have oplyst klager om, at salgsprovenuet ville være ca. 90.000 kr. ved et salg på 1.300.000 kr.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1] til salg. Formidlingsaftalen blev indgået den 2. marts 2022.

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

I perioden 5. december 2022 -1. august 2023 orienterede indklagede ejendomsmægler BB løbende klager og dennes tidligere ægtefælle om tidspunkter for fremvisning af ejendommen.

Den 19. januar 2023 blev der afholdt statusmøde vedrørende salg af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler BB havde den 12. januar 2023 orienteret klagers tidligere ægtefælle om mødet.

Den 19. juni 2023 blev der på ny afholdt statusmøde vedrørende salg af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler BB havde den 15. juni 2023 orienteret klager og klagers tidligere ægtefælle om mødet.

I oktober 2023 havde klagers tidligere ægtefælle korrespondance med indklagede ejendomsmægler BB vedrørende salgsbudgetter ved salg på 1.400.000 kr. og 1.350.000 kr. Af e-mail af 13. oktober 2023 skrev indklagede ejendomsmægler BB blandt andet følgende til klagers tidligere ægtefælle:

”... Som aftalt fremsendes her salgsbudgettet på kr. 1.400.000 – det er selvfølgelig vigtigt at pointere, at dette også skal vises til AA, forinden vi går i yderligere forhandlinger. Bid mærke i, at kursen er ændret lidt til jeres fordel, så i med nuværende kurs kommer ud med et større overskud end tidligere kurs...”

Af salgsbudget dateret 25. oktober 2023 fremgik følgende:

1. Budget

1.1 Indtægter:

	Kontant
Kontant betales	kr. 1.300.000,00
Indtægter i alt kontant	kr. 1.300.000,00

1.2 Udgifter:

Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		kr.	
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit. 2.1.		kr.	1.123.371,21
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		kr.	
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		kr.	
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		kr.	28.696,00
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1.	kr.	30.000,00	
Moms	kr.	7.500,00	kr. 37.500,00
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	kr.	15.600,00	
Moms	kr.	3.900,00	kr. 19.500,00
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	kr.	508,00	
Moms	kr.	102,00	kr. 610,00
Udgifter i alt kontant			kr. 1.209.677,21
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog afsnit 4.			kr. 90.322,79

Ved sms af 1. november 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler BB klager om, at der var modtaget et bud på 1.300.000 kr., hvilket ville give et provenu på +90.000 kr. Han spurgte om klager kunne acceptere budet. Hertil svarede klager følgende:

”... Jeg forholder mig til den besked du tidligere har sendt til EE, hvor du angiver at et bud på 1.3 mill selvfølgelig ikke er realistisk. Dette er jeg enig med dig i, så nej, jeg kan ikke acceptere budet.

Jeg vil dog acceptere et salg på 1.4 mill men er ikke villig til at gå længere ned. Dette kræver at I er villige til at gå ned i salæromkostninger så EE og jeg får provenu tilsvarende et salg af 1.4 mill.

Hvis ikke [virksomhed] kan sælge huset til prisen på 1.495.000 mill efter salgsopstillingen eller ud fra ovenstående betingelser, så må vi skifte mægler. JF. vores sidste korrespondance pr mail er der ikke indgået en kontrakt med forlængelse af salg og vi hæfter derfor heller ikke for noget økonomisk hos jer hvis vi skifter mægler...”

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB følgende:

”... Beskeden som du forholder dig til, er taget ud af kontekst, da den er skrevet d. 10. august og ikke i det marked, som er aktuelt i dag.

1.3 er en rimelig pris for ejendommen, taget nuværende marked i betragtning samt de fejl og mangler, der er i tilstands- og elinstallationsrapporten.

Jeg vil derfor råde til at takke ja...”

Klager svarede følgende:

*”... Det kommer du til at forklare mig nærmere.
Jeg er uforstående over en prisnedsættelse på 400.000kr i forhold til første salgsopstilling.*

Jeg er på fyn den 21 nov så kan jeg komme forbi [by 1] og du kan forklare mig det så jeg kan forstå det.

Jeg forholder mig til min tidligere sendte besked om at [virksomhed] må justerer salæret svarende til en provenue på 1.4 mill til EE og mig hvis det skal sælges til 1.3 mill...”

Den 21. november 2023 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmæglerBB:

”... Jeg accepterer hermed buddet på 1.3 mill...”

Ejendommen blev solgt den 28. november 2023 til en købspris på 1.300.000 kr. og med overtagelse den 1. februar 2024.

Af salgsprovenu af 28. november 2023 fremgik følgende:

1.1 Indtægter:			
Kontant betales		kr.	1.300.000,00
Indtægter i alt kontant		kr.	1.300.000,00
1.2 Udgifter:			
Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		kr.	
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit. 2.1.		kr.	1.153.306,66
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		kr.	
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		kr.	
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		kr.	29.192,50
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1.	kr.	30.000,00	
Moms	kr.	7.500,00	kr. 37.500,00
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	kr.	15.600,00	
Moms	kr.	3.900,00	kr. 19.500,00
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	kr.	508,00	
Moms	kr.	102,00	kr. 610,00
Udgifter i alt kontant		kr.	1.240.109,16
Budgetteret salgsprovenu, kontant, jf. dog afsnit 4.		kr.	59.890,84

Af salgsprovenuet fremgik ligeledes følgende:

”4. Forbehold

Salgsprovenuet er beregnet på de aftalte vilkår, herunder gældende kurser, gebyrer mv. Efterfølgende ændringer af disse medfører, at salgsprovenuet ændres.”

Ved sms af 28. november 2023 skrev klager følgende til indklagede ejendomsmæglerBB:

"Hej BB.

Jeg ved du får mine beskeder som du gjorde da EE og jeg sad i skifteretten sidste tirsdag. Så jeg stiller mig delvis undrende over at du ikke svarer på mit tilbud om at komme til [by 1] så du kan forklare mig et nedslag på 400.000kr iht første salgsopstilling, det er nok ikke nemt at skulle forklare så dt kan jeg tildels forstå du ikke imødekommer.

Men stiller mig meget uforstående over at du ikke svarer mig på beskeden igår.

Det virker som om du ikke anerkender at jeg har en andel i det hussalg, men jeg er nøjagtig ligeså meget en kunde som EE er, sålænge jeg er med til at finansiere halvdelen af dine salgsomkostninger.

Jeg har forelagt skifteretten dine manglende responser i forhold til et konkret bud på ejendommen og dit manglende svar til at ville mødes med mig.

Nu kan jeg så ydermere oplyse skifteretten om dit manglende svar på noget så simpelt som forespørgsel på status på salget.

Det var nemlig sagens kerne og din tilkendegivelse om et seriøst bud på huset var med til at der i tirsdags kunne indgås et forlig i skifteretten.

Det bliver jo så forfra i skifteretten og pinligt for dig/EE hvis det så viser sig ikke at være aktuelt.

Vh

AA"

Hertil svarede indklagede ejendomsmæglerBB:

"Hej AA,

Tak for din besked.

For det første er du altid velkommen til at komme forbi vores butik og tage en snak omkring udbudspris/handelspris med mig.

Jeg har ikke noget problem i at forklare difference.

Siden ejendommen blev vurderet er der fundet utrolig mange fejl i samtlige elinstallationer i ejendommen, som gør at størstedelen skal laves om fra bunden, derudover er vi også blevet bekendt med at anvendelsesmulighederne af det rum i anvender til værelse er registreret som udhus og som udgangspunkt ikke kan blive registreret som beboelse jf. byggesagen i kommunen. Dertil kommer et marked, hvor renten er steget voldsomt og priserne på ejendomme i hele landet er faldet i pris.

At jeg har modtaget et svar på sms, og tilkendegivet at jeg har modtaget det over en telefonisk samtale med jer, burde være rigelig bekræftelse.

Ift. seriositeten af budet kan jeg fortælle at der bliver sat en underskrift på købsaftalen i dag af køber. De kommer på kontoret kl. 15.30, hvorefter jeg netop har aftalt med EE, at hun skriver under kl. 16.15. Jeg sender derefter aftalen til din underskrift.

Er der noget yderligere du gerne vil drøfte med mig, er du velkommen til at skrive eller ringe.

Mvh BB"

Senere samme dag orienterede indklagede ejendomsmægler BB klager om, at købsaftalen var fremsendt for klagers underskrift via e-mail.

Den 29. november 2023 underskrev klager købsaftalen.

Den 4. december 2023 sendte indklagede ejendomsmægler BB udkast til svar til købers rådgiver til klager og dennes tidligere ægtefælle. Klager godkendte svaret samme dag.

Den 6. december 2023 sendte klager vurderingsmeddelelse for 2020 til indklagede ejendomsmægler BB.

Indklagede ejendomsmægler spurgte ind til, om dette også skulle anses som en accept af svaret til købers rådgiver.

Hertil svarede klager:

"Jeg er klar over at jeg rent formelt skal spørges og godkende skriv fra dig. Jeg accepterer svaret til købers rådgiver, men fremadrettet kræver det ikke min godkendelse.

Vores fælles bo er afgjort i skifteretten og min aktie i dette var at godkende et salg på 1.3 mill. Der fremgår af domsretsbogen hvad EE skal betale mig når huset er solgt og det fremgår ligeledes at EE står for afviklingen af hussalget, heri de økonomiske forhold der måtte være.

Jeg skal derfor ikke tage stilling til gardiner, kogeplader, miljøeksperter og lign. Dette er alene EEs afgørelse, men om hun har godkendt svaret til købers rådgiver ved jeg ikke.

Jeg forventer at få en bekræftelse når salget er endeligt afsluttet..."

Ved sms af 17. februar 2024 oplyste klagers tidligere ægtefælle følgende:

"... Jeg ser ingen grund til at udlevere korrespondance mellem BB og jeg . Jeg bekræfter hermed at der ikke foreligger nogen aftale udover de skriftlige aftaler som AA allerede er bekendt..."

Hertil svarede klager:

*"... Tak, det var et brugbart svar.
Jeg kan og vil nu indgive en klage til disciplinærnævnet..."*

Den 3. januar 2024 oplyst de indklagedes sagsbehandler klager og klagers tidligere ægtefælle om afregning vedrørende salg af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. oplyst, at han på salgstidspunktet ejede halvdelen af ejendommen sammed med sin tidligere ægtefælle. Han har anført, at han på trods af sit ejerskab af halvdelen af ejendommen ikke blev involveret i selve handlen af ejendommen og at han ikke fik den samme information fra

indklagede ejendomsmægler BB, som hans tidligere ægtefælle fik. Under formidlingsperioden gjorde han indklagede ejendomsmægler BB og indklagede ejendomsmæglervirksomhed opmærksom derpå, uden det medførte ændringer.

Klager har anført, at han i forbindelse med salg af huset til en købspris på 1.300.000 kr. blev stillet et salgsprovenu på +90.000 kr. i sigte, men at han ved købers overtagelse den 1. februar 2024 fik tilsendt et salgsbudget udvisende et provenu på 60.000 kr. Han har hertil anført, at salgsprovenuet er udarbejdet den 28. november 2023, men at han ikke fik oplysning herom før i februar 2024, ligesom han under formidlingsperioden ikke har fået tilsendt andre salgsbudgetter. Han har oplyst, at indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at forskellen på de provenuet skyldes kursændringer.

Klager har anført, at det efter overdragelse af ejendommen til køber har vist sig, at der intet provenu er på skodekontoen – hvilket underer ham. Han har anført, at indklagede ejendomsmægler BB ikke vil kommentere på, hvorfor der intet provenu er tilbage af de 60.000 kr. som fremgår af salgsprovenuet, ligesom han ikke vil give klager aktindsigt i aftaler om hussalget. Klager har bestridt indklagede ejendomsmægler BBs bemærkning om, at klager har adgang til al korrespondance vedr. hussalget og har fået tilsendt alt information på lige fod med sin tidligere ægtefælle. Han har henvist til korrespondance mellem klagers tidligere ægtefælle og indklagede ejendomsmægler af den 13.-23. oktober 2023.

Klager har anført, at det ikke er korrekt, at der var en lang ventetid på købsaftalen. Han har henvist til, at der blev indgået aftale om salg den 21. november 2023, og at købsaftalen blev underskrevet den 28. november 2023.

Hvad angår kursen, har klager anført, at indklagede ejendomsmægler BB ved telefonsamtale den 21. november 2023, mens klager og dennes tidligere ægtefælle deltog i et møde i skifteretten, bekræftede, at der ville være et provenu på +90.000 kr. Det blev ikke oplyst, at den kurs, der var taget udgangspunkt i, var fra den 1. oktober 2023, ej heller blev det oplyst, at kursen spillede en stor rolle i forhold til provenuet. Klager har oplyst, at indklagede ejendomsmægler BB under samtalen var på medhør, hvilket han blev oplyst om af advokaten i starten af samtalen. Samtalen blev overhørt af klagers tidligere ægtefælle, dennes advokat, dommeren og klager.

Klager har videre anført, at han under salgsforløbet ikke er orienteret om, at provenuet vil være påvirkeligt af store kursudsvingninger.

Vedrørende kommunikationen med indklagede ejendomsmægler BB har klager oplyst, at det i nogle måneder var tilfredsstillende, og at han derfor ikke havde behov for at samtale med indklagede ejendomsmægler BB. Klager har hertil anført, at han ikke oplevede kommunikationen i november måned, hvor der skulle indgås købsaftale, og hvor indklagede ejendomsmægler BB rådede ham til at sælge ejendommen for 1.300.000 kr., som tilfredsstillende. Han har oplyst, at han flere gange kontaktede indklagede ejendomsmægler BB for at få forklaret forholdet omkring hussalget. Han tilbød endvidere at komme til Fyn den 21. november 2023 for at afholde et møde. Han har anført, at indklagede ejendomsmægler BB i første omgang ikke svarede på hans henvendelser, men at indklagede svarede klagers tidligere ægtefælle. Klager fik først svar den 28. november 2023.

De indklagede

Indklagede ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen:

Indklagede ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen har oplyst, at det er korrekt, at han i forbindelse med underskrift af formidlingsaftalen og opstart af salget fremgår som den ansvarlige

ejendomsmægler. Dette skyldes, at det var en tidligere kollega, som ikke var uddannet ejendomsmægler, der indgik aftalen med sælgerne. Efter indklagede ejendomsmægler BB blev ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, overtog BB dialogen med sælger. Indklagede ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen har henvist til LOFE § 28, hvoraf det fremgår, at den ansvarlige ejendomsmægler ikke hæfter for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger.

Indklagede ejendomsmægler BB:

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at klager løbende har fået beskeder om fremvisninger og statusmøder på lige fod med klagers tidligere ægtefælle, men at klager ikke har deltaget i statusmøderne.

Han har anført, at der i forbindelse med handlen var en lang ventetid i forhold til underskrivelse af købsaftalen, da klager og klagers tidligere ægtefælle havde en verserende sag i Skifteretten. Under retsmødet i Skifteretten blev han ringet op af advokaten, som spurgte ind til provenu ved salg for 1.300.000 kr. Efter indhentning af restgæld med kursen 80,6250 d. 01.10.2023. var provenuet kr. 90.322,79, hvilket han oplyste advokaten om. Han har anført, at han samtidig påpegede, at kursen havde en betydning for provenuets størrelse. Salgsbudgettet blev sendt til klagers tidligere ægtefælle den 25. oktober 2023, hvor han samtidig oplyste, at klager også skulle have forelagt salgsbudgettet.

Ved underskrivelse af købsaftalen havde kursen ændret sig til 83,0130, hvorfor indfrielsesbeløbet gik fra kr. 1.122.421,21 til kr. 1.152.356,66. En forskel på kr. 29.935,45. Provenuet var herefter 59.890,84 kr. ved salg, kun ændret af indfrielseskursen samt en lille stigning på kr. 496,5,- til ejerskifteforsikring. Indklagede ejendomsmægler BB har til nævnet fremsendt skærmpoint af Nasdaq, som dokumenterer ændringerne i kursen på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen.

I forhold til klagers påstand om, at indklagede ejendomsmægler BB ikke oplyste klager om, hvorfor provenuet endte med at blive 0 kr. har han anført, at klager af ejendomsformidlingsvirksomhedens sagsbehandler er oplyst om, at klager skal kontakte sit pengeinstitut herom. Indklagede ejendomsmægler BB har oplyst, at de ikke modtager indfrielsesopgørelsen fra sælgers pengeinstitut og derfor ikke er bekendt med, hvad der i sidste ende er betalt for at indfri lånet, ligesom de ikke modtager en opgørelse eller anden form for kontooversigt af deponeringskontoen.

Vedrørende klagers påstand om, at han ikke har fået tilsendt salgsbudgetter, har indklagede ejendomsmægler BB henvist til salgsbudgettet af november 2022 og marts 2023. Han har anført, at det af disse tydeligt ses, at de er opdateret med kursændringer, og at der er forskel på indfrielsesbeløbene af klagers lån. Han har dertil anført, at der er dokumentation for, at salgsbudgetterne er fremsendt til klager.

Indklagede ejendomsmægler BB har bestridt, at klager ikke må få aktindsigt i handlen. Han har henvist til, at klager har adgang til [virksomhed], hvor alle handlens dokumenter er tilgængelige. Klager har bedt om aktindsigt i korrespondancen mellem indklagede ejendomsmægler BB og klagers tidligere ægtefælle, hvilket klagers tidligere ægtefælle tidligere afviste.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at det må være op til sælgerne selv at påse, at deres indbyrdes aftaler overholdes. Det er ikke noget han som ejendomsmægler har indflydelse på, og såfremt klager mener, at den aftale han og klagers tidligere ægtefælle har indgået i Skifteretten ikke er overholdt af klagers tidligere ægtefælle, må han rette henvendelse til den tidligere ægtefælle herom.

Vedrørende påstanden om, at klager gentagne gange har lavet indsigelser overfor indklagede ejendomsmægler BB i forhold til kommunikationen imellem parterne, har han anført, at der alene har

været et opkald fra klager i august 2023, og at den øvrige kommunikation er foregået via sms. Han kan derfor ikke genkende, at der er gjort indsigelser i forhold til kommunikationen. Han har hertil anført, at klager har modtaget den information, som tilfalder ham i forbindelse med salget af hans ejendom. Han har ikke at holdt information tilbage for klager, eller forsømt sin oplysningspligt over for klager i forbindelse med salget.

Vedrørende manglende svar på en besked fra klager af den 9. november 2023, har indklagede ejendomsmægler BB oplyst, at han ved sin samtale med klagers tidligere ægtefælle og dennes advokat i forbindelse med retsmødet i skifteretten, samt klagers efterfølgende sms med accept af bud på 1.300.000 kr. vurderede, at der ikke var behov for at svare på klagers henvendelse om at mødes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har bl.a. anført, at klager blev involveret i sagsforløbet på lige fod med sin tidligere ægtefælle, herunder at klager er informeret om fremvisninger på ejendommen, statusmøder, mulige købere og bud/forhandlinger på ejendommen. Vedrørende provenuets størrelse har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed henvist til, at der er fremsendt flere salgsbudgetter, hvor provenuet har ændret sig i takt med, at kurserne på lånet har ændret sig over tid. Vedrørende det endelige provenu fra salget har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed oplyst, at virksomheden ikke har modtaget indfrielsesgodtgørelse fra klagers pengeinstitut, og derfor ikke er bekendt med, hvad der i sidste ende er betalt for at indfri lånet. Virksomheden har henvist til, at klager må rette henvendelse til pengeinstituttet, der har været depositar i handlen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har afvist, at der skulle være indgået andre handler/aftaler mellem handlens parter, end den købsaftale, som klager har skrevet under på. Virksomheden har fremsendt skøde, hvoraf handlens vilkår fremgår. Virksomheden har endvidere afvist, at de har betinget sig et vederlag ud over det aftalte. Slutteligt har virksomheden bestridt, at klager ikke har modtaget salgsbudgetter. De har henvist til et salgsbudget fra 2022 og et fra marts 2023, hvor det ses at der er en væsentlig forskel på indfrielsesbeløbet af sælgers lån, blandt andet som følge af en kursudvikling i perioden.

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.

Information til klager

Klager har anført, at han ikke blev involveret i selve handlen af ejendommen og at han i november 2023 ikke fik den samme information fra indklagede ejendomsmægler BB, som hans tidligere ægtefælle fik.

De indklagede har bestridt, at klager ikke har fået samme information som sin tidligere ægtefælle.

Nævnet finder det ud fra sagens oplysninger og den indsendte korrespondance ikke godtgjort, som påstået af klager, at klagers tidligere ægtefælle fik flere informationer end klager i forbindelse med

indgåelse af handlen i november 2023. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Salgsprovenu

Klager har anført, at han blev stillet et salgsprovenu på +90.000 kr. i sigte, at salgsprovenuet efterfølgende alene var ca. 60.000 kr., og at han er endt med ikke at få udbetalt et salgsprovenu.

Indklagede har anført, at ændringerne i salgsprovenuet skyldes kursændringer på indfrielse af klagers lån, og de ikke modtager indfrielsesopgørelsen fra sælgers pengeinstitut og derfor ikke er bekendt med, hvad der i sidste ende er betalt for at indfri lånet, ligesom de ikke modtager en opgørelse eller anden form for kontooversigt af deponeringskontoen.

Nævnet lægger til grund, at det fremgår af salgsbudgettet dateret 25. oktober 2023, at der ved salg af ejendommen til 1.300.000 kr. ville være et salgsprovenu på 90.322,79 kr. Nævnet lægger endvidere til grund, at det ved det korrigerede salgsbudget dateret 28. november 2023 fremgår, at der ved salg af ejendommen til 1.300.000 kr. ville være et salgsprovenu på 59.890,84 kr. Af de to salgsbudgetter ses det, at ændringen i provenuet skyldes en ændring i beløbet for indfrielse af klagers eksisterende lån i ejendommen.

Nævnet finder, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved den 1. november 2023 at have oplyst klager om, at der ved salg af ejendommen til en handelspris på 1.300.000 kr. ville være et provenu på +90.000 kr., samt at det ikke kan bebrejdes indklagede, at det endelige provenu i henhold til salgsbudgettet dateret 28. november 2023 blev 59.890,84 kr. Nævnet har herved lagt vægt på, at salgsprovenuet på tidspunktet for indklagedes oplysning til klager og i henhold til salgsbudgettet dateret 25. oktober 2023 var 90.322,79 kr., at handlen først blev indgået den 29. november 2023 og at der i perioden fra 25. oktober 2023 til 29. november 2023 var sket en ændring i udgiften til indfrielse af klagers eksisterende lån i ejendommen, som medførte en nedgang i salgsbudgettet.

Nævnet bemærker i øvrigt, at det af salgsprovenuets afsnit 4 fremgår, at efterfølgende ændringer af gældende kurser kan medføre ændringer i salgsprovenuet.

I henhold til klagers påstand om, at han ikke har fået udbetalt provenuet efter endt handel, bemærker nævnet, at det ikke er ejendomsmægler der udbetaler et eventuelt provenu til en sælger af en ejendom, men at det vil være sælgers pengeinstitut, der varetager denne opgave.

Udlæg til tredjemand

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan kun opkræve udgifter til udlæg hos sælger, såfremt virksomheden kan dokumentere at have afholdt disse udgifter overfor tredjemand.

Indklagede har fremsendt dokumentation for, at der til tredjemand er betalt 70 kr. for ejendomsdatarapport og 612,50 kr. for restgældsoplysninger. Det fremgår imidlertid af salgsprovenuet, at der er opkrævet 100 kr. for ejendomsdatarapport og 510 kr. for restgældsoplysninger. Opkrævningen af udlægget for indhentelse af ejendomsdatarapporten er i denne sag derfor uberettiget og i strid med god ejendomsmæglerskik. Henset til at indklagede ejendomsmægler af ukendte årsager samlet har opkrævet mindre end de faktisk afholdte udlæg, tildeles indklagede ejendomsmægler Daniel Qvist Brodersen - som den ansvarlige mægler for opdraget - alene en advarsel.

Ejendomsformidlingsvirksomheden

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. Allerede fordi indklagede ejendomsmægler ikke findes at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, frifindes ejendomsmæglervirksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S, frifindes.

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