

Den 24. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 786 - 24/05451

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler Philip Hersby
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden RealMæglerne Vesterbro ApS

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 30. maj 2024 har Klagenævnet for Ejendomsformidling (Klagenævnet) indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden RealMæglerne Vesterbro ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager sælger af den i sagen omhandlende ejendom.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af 22. marts 2024, hvor Klagenævnet blandt andet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede efter salget af klagers ejerlejlighed havde krævet betaling af vederlag mv., som ikke var i overensstemmelse med det aftalte, og om indklagede skulle nedsætte sit krav til klager.

Den 3. juni 2024 fandt Disciplinærnævnet grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler Philip Hersby.

Den 26. februar 2025 besluttede Disciplinærnævnet at udvide sagen yderligere til også at omfatte det forhold, at posten om handlens berigtigelse blev flyttet fra pkt. 2.2 "diverse omkostninger" på salgsbudget af den 23. august 2022 og på salgsprovenuet af den 25. april 2023 til pkt. 3.3 "ejendomsmæglerens udlæg" på faktura af den 26. juli 2023.

Denne sag drejer sig herefter om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 29 og 31 samt god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en formidlingsaftale, hvor løbetiden overstiger 6 måneder, ved at have gjort krav på et større beløb end oprindeligt aftalt med sælger, ved at have opkrævet betaling for berigtigelse af handlen fra sælger uden forudgående aftale herom, ved at have opkrævet sælger højere udgifter i udlægsomkostninger end de faktisk afholdte udgifter til tredjemand, samt ved at have indført udgifter til berigtigelse som et udlæg ved fakturering.

Sagens omstændigheder:

Ejer af ejerlejligheden beliggende [adresse 1] ønskede at sælge sin lejlighed, hvorfor indklagede den 19. august 2022 vurderede lejligheden.

Den 23. august 2022 udfærdigede indklagede et salgsbudget ud fra en udbudspris på 2,895 mio. kr. Følgende fremgik bl.a. af salgsbudgettet:

"1.2. Udgifter:

[...]

Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.	11.875
---------------------------------------	--------

Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1	39.500
---	--------

Moms	9.875	49.375
------	-------	--------

Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2	0
---	---

Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	5.450
---	-------

Moms	1.345	6.795
------	-------	-------

Udgifter i alt kontant	1.515.892
------------------------	-----------

[...]

2.2. Diverse omkostninger	Ekskl. moms	Inkl. moms
---------------------------	-------------	------------

Evt. berigtigelse (udarbejdelse af skøde,	9.500	11.875
---	-------	--------

Refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm.)		
--	--	--

Diverse omkostninger i alt.	9.500	11.875
-----------------------------	-------	--------

Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2		
---	--	--

3. Betaling til ejendomsmægler i alt	Ekskl. moms	Inkl. moms
--------------------------------------	-------------	------------

3.1 Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1

[...]

Vederlag	44.500	55.625
----------	--------	--------

Rabat	-5.000	-6.250
-------	--------	--------

Ejendomsmægler salær i alt	39.500	49.375
----------------------------	--------	--------

Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		
--	--	--

3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. Formidlingsaftalens afsnit 6.1.

Markedsføring køberkartotek jf. FA	5.000	6.250
------------------------------------	-------	-------

Rabat	-5.000	-6.250
-------	--------	--------

Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		
--	--	--

3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.

Ejendomsdatabaser	70	70
-------------------	----	----

Evt. servitutter fra Landsarkivet, anslået	960	1.200
--	-----	-------

Ejerlejlighedsskema, anslået	3.600	4.500
------------------------------	-------	-------

Elektronisk Dokument Håndtering (EDH)	100	125
---------------------------------------	-----	-----

e-dokumentation (restgældsoplysning, tingbogs	540	675
---	-----	-----

oplysning, ejendomsdata, ejendomskort,
e-bolighandel, kurser og satser)

Digital signering (Penneo.dk)	180	225
Udlæg til tredjemand i alt	5.450	6.795
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.”		

Den 8. september 2022 indgik sælger formidlingsaftale om salg af ejerlejligheden med indklagede.

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

Af formidlingsaftalen fremgik blandt andet følgende:

”Varighed: Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra boligen er online eller indtil salg af ejendommen med mindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med 3 måneder ad ganen.

Vederlag: Ejendomsmæglersalær kr. 44.500 + moms

Markedsføring

Køberkartotek: Liebhaver foto inkl. boligmagasin.
Køberkartotek, kr. 5000 + moms
Udstilling, intern SoMe (Gratis boligmagasin)

Rabat Rabat grundet Incitament salær,
jf. individuelle vilkår kr. -10.000 + moms

Udlæg Udlæg til 3.mand, anslået i salgsbudget

I alt Ved salg af ejendommen betales i alt kr. 39.500 + moms

[...]

Individuelle vilkår:

Formidlingsaftalens igangsættelse: Nuværende mægler (EDC) har 1 uge til at fremskaffe en underskrevet købsaftale, hvorefter sælger kvit og frit kan opsiges nuværende formidlingsaftale kvit og frit.

Særlig aftale køb/salg

[...]

Markedsføring (Medieplan):

Bliver boligen ikke solgt gennem køberkartotek, vil følgende medieplan igangsættes, jf. nedenstående tidsplan fra sælges underskrift af formidlingsaftalen, medmindre andet er aftalt:
Fase 1 (10 dage) Internetannoncering (boliga.dk boligsiden.dk, (...).dk), intern SoMe kampagne nyhed, (...) match

-Nyhed – (kr. 6000 + moms)

Fase 2 (40 dage efter fase 1) Fokusbolig, (...) match & online banner kampagner (Værdi kr. 7000 + moms) Gratis

Sælger bekræfter ovenstående aftalevilkår ved sin underskrift, samt at have modtaget kopi af underskrevet formidlingsaftale samt vedlagte standardbetingelser for formidlingsaftaler, som er en integreret del af nærværende aftale og gældende i det omfang disse ikke er fraveget ovenfor. Ejendomsmægleren fremsender straks salgsbudget til sælger. [...]”

Almindelige bestemmelser

[...]

3. Vederlag, udlæg, betaling og opsigelse

Det aftalte samlede vederlag inkl. markedsføring, betaling ved opsigelse og betaling ved ophør fremgår af formidlingsaftalen.

Følgende ydelser er indeholdt i vederlaget:

- *Værdiansætte ejendommen og aftale kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.*
- *Beregning af salgsbuget/-provenu*
- *Udarbejde en salgsopstilling med oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.*
- *Udarbejde udkast til købsaftale.*
- *Øvrige opgaver i henhold til specifikation af mæglerens ydelser jf. punkt 9.*

[...]

9. Specifikation af ydelser (gælder for alle ejendomstyper):

[...]

Under og efter salget:

[...]

Berigtigelse af handlen digitalt og udarbejdelse/tjek af refusionsopgørelse hvis valgt

[...]

Ved købsaftale underskrevet af køberne den 25. april 2023 og af sælger den 26. april 2023 solgte sælger ejerlejligheden for en kontantpris på 2,7 mio. kr. med overtagelse den 1. august 2023. Det fremgik af købsaftalen, at det mellem parterne var aftalt, at handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelse, skøde og tinglysning, skulle foranlediges af sælgers ejendomsmægler og betales af sælger:

"8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part. "

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik herudover følgende:

"Handlens berigtigelse

Det er mellem parterne aftalt, at handlen berigtiges af sælgers ejendomsmægler, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelsen og skødet samt tinglysningen af dette. Sælger afholder omkostningen hertil og RealMæglerne forestår dette på sælgers vegne. Der er alene tale om en ren ekspeditionssag og derfor uden nogen form for rådgivning af nogen art til køber. Køber opfordres til at søge egen rådgiver/advokat og sammen med dennes rådgiver gennemgå købsaftalen og bilagene for at opnå dennes godkendelse af handlen i sin helhed. Omkostningen til købers egen rådgiver er sælger uvedkommende og afholdes af køber. Køber afholder alle de forbundne tinglysningsmæssige registreringsafgifter mm. "

Sælger fik i forbindelse med handlens indgåelse udleveret salgsprovenuberegning af 25. april 2023, hvor det i afsnit 2.2. "Diverse omkostninger" fremgik, at berigtigelsen af handlen ville koste 11.875 kr. inkl. moms, og hvor "Evt." således ikke længere fremgik:

"2.2. Diverse omkostninger***Ekskl. moms******Inkl. moms****Berigtigelse (udarbejdelse af skøde,
refusionsopgørelse, frigivelse af købesum mm.)**9.500**11.875**...**Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2"*

Herudover fremgik følgende:

"3 Betaling til ejendomsmægler i alt***3.1. Ejendomsmæglerens salær,
jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.******Ekskl. moms Inkl. moms****[...]**Vederlag i alt**44.500**55.625**Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.****3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring,
Jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.****[...]**Markedsføring i alt**8.000**10.000**Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.****Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand,
Jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.****[...]**Udlæg til tredjemand i alt**5.960**7.415**Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2."*

Berigtigelsesomkostningerne fremgik ikke af afsnit 3 i salgsprovenuet: "Betaling til ejendomsmægler i alt", herunder salær (3.1), markedsføring (3.2) eller udlæg til tredjemand (3.3), men var henført under pkt. "2.2. Diverse omkostninger".

Indklagede entrerede med et firma om at gennemføre berigtigelsen af handlen. Dette firma har udstedt faktura for dette arbejde på 11.875 kr. til indklagede.

Indklagede udstedte den 26. juli 2023 en faktura til sælger på i alt 84.665 kr. fordelt på 55.625 kr. i salær, 10.000 kr. vedrørende markedsføring og 19.040 kr. for ejendomsmæglerens udlæg. Det fremgik af bilagsspecifikationen, at ejendomsmæglerens udlæg fordelte sig således:

"Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3*Berigtigelse jf. salgsprovenu afsnit 2.2.**11.875,00**Ejendomsdatarapport**140,00**Ejerlejlighedsskema**6.000,00**Elektronisk Dokument Håndtering (EDH)**125,00**e-dokumentation (restgældsoplysning, tingbogsoplysning, ejendomsdata,**ejendomskort, e-bolighandel, kurser og satser)**675,00**Digital signering (Penneo.dk)**225,00****Ejendomsmæglerens udlæg, i alt******19.040,00"***

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagen er indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling på baggrund af en kendelse afsagt af nævnet den 22. marts 2024. Klagenævnet har i forbindelse med indgivelsen af klagen henvist til de forhold, der er behandlet i Klagenævnets kendelse.

Klagenævnet nåede bl.a. følgende konklusioner i kendelsen:

”(...) Nævnet lægger til grund, at indklagede frem til den 26. april 2023, hvor købsaftalen blev underskrevet af klager, med klagers accept havde arbejdet med salget af ejerlejligheden, og at formidlingsaftalen mellem indklagede og klager derfor stiltiende var blevet forlænget efter 6 måneder. Nævnet finder derfor, at formidlingsaftalen var gældende mellem parterne på handelstidspunktet. (...)

Der er ikke i formidlingsaftalen anført et skønnet beløb til udlæg, men alene henvist til salgsbudgettet. Nævnet finder, at angivelsen af den samlede betaling til indklagede ved salg dermed er vildledende. Nævnet kan derfor ikke godkende indklagedes krav på udlæg.

Indklagede har i sin faktura som et udlæg krævet betaling for berigtigelse. I den forbindelse bemærkes, at det fremgår af købsaftalen, at handlens berigtigelse skal varetages af indklagede og betales af klager. Købsaftalen er imidlertid en aftale mellem køberne og klager og kan dermed ikke anses for at være en aftale mellem klager og indklagede om betaling for berigtigelse. Af salgsbudgettet og salgsprovenuberegningen fremgår udgiften til berigtigelse under posten ”Diverse omkostninger”. Heller ikke disse dokumenter kan imidlertid anses for at være en aftale mellem parterne om berigtigelse. Da der således ikke foreligger en skriftlig aftale mellem parterne om indklagedes berigtigelse af handlen og honorering herfor, kan nævnet ikke godkende indklagedes krav på betaling for berigtigelse.

For så vidt angår indklagedes krav på markedsføring, kan nævnet ikke godkende indklagede krav på betaling af ”Fase ”, idet indklagede i formidlingsaftalen har anført, at dette har en ”(værdi kr. 7000 + moms) Gratis”. Klager var således berettiget til at gå ud fra, at hun ikke skulle betale for denne del af markedsføringen.

Nævnet bemærker, at indklagede i formidlingsaftalen har oplyst vederlag og markedsføring”+ moms”. Beløb skal imidlertid altid oplyses inklusive moms over for en forbruger. Nævnet kan herefter ikke godkende indklagedes krav på moms, og indklagede skal derfor tilbagebetale de krævede moms-beløb til klager.(...)”

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at omstændighederne i denne sag ikke afspejler indklagedes almindelige forretningsgange.

Indklagede ejendomsmægler har supplerende anført, at han efter denne sag har benyttet Dansk Ejendomsmæglerforenings formidlingsaftaler i stedet for den, der ligger til grund for denne sag, og at de konstaterede mangler i formidlingsaftalen efter Klagenævnets kendelse er blevet taget til efterretning og rettet op.

Indklagede har desuden anført, at det ikke var intentionen at tilbageholde information eller på anden måde at handle imod kundens interesser.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

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. Disciplinærnævnet anser sig dog for at være 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.

Disciplinærnævnet tager herefter stilling til, om indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en formidlingsaftale, hvor løbetiden overstiger 6 måneder, ved at have gjort krav på et større beløb end oprindeligt aftalt med sælger, ved at have opkrævet betaling for berigtigelse af handlen fra sælger uden forudgående aftale herom, ved at have opkrævet sælgeren højere udgifter i udlægsomkostninger end de faktisk afholdte udgifter til tredjemand, samt ved at have indført udgifter til berigtigelse som et udlæg ved fakturering.

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.

Det fremgår af § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Aftalen skal endvidere indeholde oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler samt vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.

Formidlingsaftalens varighed

Ifølge lovens § 31 kan aftaleperioden højst være 6 måneder, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvis der skal betales vederlag ved opsigelse.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at der ved opsigelse skulle betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser, og ved udløb af formidlingsaftalen ville sælger ikke skulle betale omkostninger, såkaldt ”solgt eller gratis”.

Nævnet lægger på den baggrund til grund, at der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, og at der skal betales vederlag ved opsigelse. Nævnet finder herefter, at formidlingsaftalen er underlagt aftalebegrænsningerne i lovens § 31.

Det fremgår af formidlingsaftalen under punktet ”varighed”, at formidlingsaftalen skulle være gældende i 6 måneder fra boligen er online eller indtil salg af ejendommen, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne, og at aftalen kan forlænges med 3 måneder ad gangen.

Idet det af ovenstående vilkår i formidlingsaftalen fremgår, at aftalen først var gældende fra det tidspunkt, hvor ejerlejligheden kom til salg online, er der dermed indgået en formidlingsaftale, hvor løbetiden overstiger 6 måneder, hvilket er i strid med lovens § 31.

Af bemærkningerne til lovens § 31 fremgår det bl.a.:

”(...) Hvis aftalen fortsætter på de oprindeligt aftalte vilkår, og det eneste, der aftales, omhandler selve forlængelsen af aftaleperioden, stilles der ingen formkrav til forlængelsen. Ejendomsmægleren bærer bevisbyrden for, at der reelt er sket en forlængelse eller fornyelse af aftaleperioden. Forbrugeren kan således tilkendegive sin tiltrædelse af forlængelsen mundtligt, skriftligt, via sms, e-mail eller på anden måde. Den mundtlige tilkendegivelse vil dog kunne indebære bevismæssige problemer for ejendomsmægleren, der i tvivlstilfælde skal løfte bevisbyrden for, at der rent faktisk er indgået en aftale om forlængelse.”

Eftersom det har været muligt for indklagede at foranledige en underskrevet købsaftale den 25. og 26. april 2023 fra henholdsvis køber og sælger, lægger nævnet til grund, at sælger stiltiende havde accepteret indklagedes fortsatte arbejde med salget af ejendommen efter formidlingsaftalens udløb, og at formidlingsaftalen derved var blevet forlænget efter udløbet af de 6 måneder fra aftalens indgåelse.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og frifindes derfor for dette klagepunkt.

Berigtigelsesomkostninger

Disciplinærnævnet lægger til grund, at der ikke er indgået en særskilt aftale mellem sælger og indklagede om, at indklagede skulle berigtige handlen på sælgers regning. Det kan ikke føre til et andet resultat, at der var indført et vilkår i købsaftalen herom, idet købsaftalen alene er en aftale mellem klager og køber, og dermed ikke samtidig kan være en aftale mellem klager og indklagede om betaling for berigtigelse. Det kan heller ikke føre til et andet resultat, at der fremgik et beløb på 11.875 kr. inkl. moms i salgsbudgettet af 23. august 2022 under afsnit 2.2. ”Diverse omkostninger” med beskrivelsen: ”Evt. berigtigelse”, eller at det fremgik af salgsprovenu af 25. april 2023 uden et foranstående ”Evt.” i afsnit 2.2, idet disse dokumenter heller ikke kan anses for at være en aftale mellem parterne om indklagedes berigtigelse af handlen og betaling herfor.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler som følge heraf ikke var berettiget til at opkræve betaling for berigtigelse af handlen uden særskilt aftale herom i formidlingsaftalen eller i øvrigt og derved har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet finder det endvidere kritisabelt, at udgiften til berigtigelse efterfølgende er ført ind som et udlæg til tredjemand under afsnit 3.3 på fakturaen af 23. juli 2023, når udgiften ikke var placeret under samme udgiftskategori i det opdaterede salgsprovenu af 25. april 2023.

Manglende skønnet beløb til udlæg

Det fremgår af sagens materiale, at der ikke var anført et skønnet beløb til udlæg i formidlingsaftalen. Nævnet finder, at dette i sig selv er i strid med god ejendomsmæglerskik. Det kan ikke føre til et andet resultat, at der i formidlingsaftalen er henvist til, at udlægsbeløbet er anslået i salgsbudgettet. Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler ansvaret herfor.

Nævnet finder, at der er grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar for dette forhold, idet det også er virksomhedens ansvar at sikre sig de nødvendige procedurer, hvorved den enkelte ejendomsmægler altid anfører et skønnet beløb til udlæg i formidlingsaftalen. Som følge heraf har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Betaling for markedsføring og opkrævning af højere beløb end aftalt

Det fremgår af formidlingsaftalen, at markedsføringsudgifterne i "Fase 2" til en værdi af 7.000 kr. + moms var efterfulgt af ordet "Gratis". Nævnet finder i overensstemmelse med Klagenævnets kendelse, at sælger havde en berettiget forventning om, at der ikke skulle betales for denne del af markedsføringen, og at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve et beløb, der ikke er tydeligt aftalt i formidlingsaftalen. Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler ansvaret herfor.

Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens opkrævninger for markedsføring sker i overensstemmelse med det, der er aftalt i formidlingsaftalen, har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Moms

I formidlingsaftalens indrammede og dermed fremhævede tekst har indklagede ikke oplyst beløbene med moms, men derimod uden moms efterfulgt af "+ moms". Dette er i strid med markedsføringslovens regler om ikke at vildlede eller forsøge at skjule væsentlige oplysninger for en forbruger, hvilket i sig selv derfor også er i strid med god ejendomsmæglerskik. Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder indklagede ejendomsmægler ansvaret herfor.

Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomheden kommunikerer inden for den almindelige lovgivnings rammer, har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2.

Udlæg

En ejendomsmægler må kun opkræve udgifter til udlæg hos sælger, i det omfang ejendomsmægleren faktisk har afholdt disse udgifter til tredjemand.

Indklagede ejendomsmægler har den 18. november 2024 fremsendt yderligere dokumentation for udlægsomkostninger i sagen. Indklagede har i den forbindelse oplyst, at der er brugt 7 digitale signeringer på sagen af 32 kr. Nævnet bemærker, at indklagede ved Klagenævnets behandling har oplyst, at der var brugt 6 digitale underskrifter. Nævnet lægger til grund, at indklagede i sit udlæg har opkrævet, hvad der svarer til 6 digitale underskrifter á 37,50 kr. inkl. moms pr. stk. (svarende til 30 kr. ekskl. moms pr. stk.) og derfor ikke har opkrævet et større beløb fra sælger end de faktisk afholdte udgifter til digitale underskrifter, uanset om der har været 6 eller 7 af slagsen.

Indklagede har indsendt dokumentation for, at der den 9. september 2022 er købt en ejendomsdatarapport til 70 kr., og at der igen den 23. april 2023 er købt en ejendomsdatarapport til 70 kr. Indklagede har således dokumenteret at have afholdt en udgift på 140 kr. over for tredjemand for ejendomsdatarapporter i overensstemmelse med det på fakturaen anførte.

Indklagede har til Klagenævnet for Ejendomsformidling indsendt en faktura af den 4. maj 2023, hvoraf det fremgår, at de har afholdt en udgift på 4.800 kr. inkl. moms til indhentelse af ejerlejlighedsskema. Indklagedes opkrævning af udlæg for ejerlejlighedsskema på 6.000 kr. inkl. moms er dermed højere end de faktisk afholdte udgifter på 4.800 kr. inkl. moms.

Indklagede har ikke fremsendt dokumentation for udgifterne til e-dokumentation på 675 kr.

Indklagede har indsendt dokumentation for, at der er afholdt udgifter til "Realmæglerne EDH" på 106 kr. ekskl. moms, det vil sige 132,50 kr. inkl. moms. Klager er blevet opkrævet 125 kr., hvorfor

indklagede ikke hvad angår denne udlægspost har opkrævet mere hos sælger, end hvad indklagede selv har afholdt af udgift over for indklagede.

I nærværende sag har indklagede dermed for flere udlægsposter opkrævet et højere beløb hos sælger end de udgifter, som virksomheden reelt har afholdt over for tredjemand. Opkrævningen af udgifterne til udlæg til tredjemand i denne sag er derfor uberettiget og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at virksomhedens opkrævninger for udlæg ikke overstiger de faktisk afholdte udgifter til tredjemand. Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre dette, er virksomheden selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Sanktionsfastsættelse

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler Philip Hersby har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i flere forhold. Som følge af ovenstående forhold pålægges indklagede ejendomsmægler, Philip Hersby, en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder desuden, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds medansvar, jf. ovenfor, udløser en bøde på 75.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Philip Hersby, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, RealMæglerne Vesterbro ApS, pålægges en bøde på 75.000 kr., 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