

Den 24. marts 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 798 - 24/07354

AA
mod
Ejendomsmægler Martin Enemærke

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 16. juli 2024 har AA indbragt ejendomsmægler Martin Enemærke 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 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet besked om, at der ikke var interesserede købere, der havde tilmeldt sig et åbent hus-arrangement, ved ikke efter klagers forespørgsel herom at have fremsendt dokumentation for, at købers byggesagkyndig havde konstateret skimmelsvamp på ejendommens loft, ved ikke at varetage klagers interesser i forbindelse med en senere opstået tvist mellem klager og køber samt en række øvrige klagepunkter.

Den 19. december 2024 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde ejendommen beliggende [Vej] x, [by] til salg.

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

Klager var sælger af ejendommen.

Den 29. april 2024 sendte købers advokat følgende mail til DD fra CC ApS:

"CC ApS
Att. DD

I fortsættelse af min skrivelse af den 23. ds. kan jeg oplyse at min klient nu har ladet ejendommen gennemgå af egen byggesagkyndig, som har konstateret skimmelsvamp ved undertaget og som skønner at omkostningerne til etablering af nødvendig ventilation i tag/loft vil andrage ca. kr. 70.000.

Min klient vil være villig til at gennemføre handlen på betingelse af at sælger accepterer et nedslag i købesummen på kr. 50.000, skriver kroner femtitusinde.

Jeg beder dig venligst meddele mig sælgers stillingtagen hertil. [...]"

Hertil svarede DD:

*"Hej EE
Der kan gives et nedslag på 25.000,- kr.
Jeg ser frem til at høre fra dig."*

Købers advokat svarede følgende:

*"Hej DD,
Det accepteres af køber – under forudsætning af at ejendommen overtages af køber i ryddeliggjort stand (incl. bortskaffelse af stort skab i stort soveværelse) idet køber skal være berettiget til at antage flyttefirma til bortskaffelse af effekter for sælgers regning hvis ejendommen ikke er ryddeliggjort pr overtagelsesdagen. [...]"*

Hvortil DD svarede:

"Det godkendes af sælger."

Indklagede har indsendt et skærbillede af en del af en SMS fra klager til indklagede. Det fremgår ikke af skærbilledet, hvornår beskeden er sendt. Af beskeden fremgår følgende:

*"[...] Skimmelsvamp skal de dokumentere det med en rapport fra et autoriseret firma samt en podning test fra et laboratorium. Og for at vende tingene om så det indbo de ikke vil have må de selv smide ud jeg er ikke et nedrivnings firma.
Og der står intet om at der ikke må stå indbo i huset ved overtagelse så vidt jeg kan læse.
Og hvis de ikke kan bevise skimmelsvamp så bryder de kontrakten efter 6 dage og skal betale 1 % af ca 33000kr ikke til mig/os [...]"*

Af salgsprovenu af den 8. april 2024 fremgik følgende:

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

Professionel fotograf inkl. plantegning	2.400	3.000
Ejendomsdatarapport	70	70
* Besvarelse fra grundejerforeningen,	500	500
Restgældsoplysninger	420	525
Udlæg til tredjemand ialt	3.390	4.095
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har som sit første klagepunkt anført, at han fik en høj udbudsvurdering fra CC ApS på 3.700.000 kr., selv om den endelige salgspris lød på 3.275.000 kr., det vil sige et nedslag på 12 %.

Klager har dernæst som sit andet klagepunkt anført, at han i flere tilfælde ikke fik besked om, at der ikke var nogen tilmeldinger til åbent hus-arrangementer, hvorfor han unødigt var væk fra ejendommen i flere timer.

Klager har som sit tredje klagepunkt anført, at det var et krav fra klager, at han skulle have minimum to uger til at flytte til anden bolig, hvilket CC ApS ikke arbejdede for.

Klager har som sit fjerde klagepunkt anført, at der var for mange mæglere involveret i hans salg, uden at de koordinerede internt. Det fremstod for klager som om, at indklagede var mere interesseret i et hurtigt salg end at varetage klagers interesser.

Klager har som sit femte klagepunkt anført, at han ikke fik lov til at se et ekstra forbehold angående skimmelsvamp på loftet. Køber fik et afslag på 25.000 kr. som følge af dette forhold, selv om klager ikke fik fremsendt dokumentation på forholdet.

Klager har til støtte for sit sjette klagepunkt oplyst, at han accepterede en fremrykning af overtagelsesdatoen til den 17. juni 2024 i stedet for den 1. juli 2024. Klager var som følge af smerter i ryggen bagud med at tømme ejendommen, og der manglede derfor ca. 50 kg affald, der skulle til storskrald to dage senere samt et flyttelæs til klagers nye adresse. Dette beklagede den nye ejer sig over, så klager kontaktede et flyttefirma, der ville stå for de sidste ting. De sidste effekter samt affaldet blev derfor stillet på terrassen, men da flyttefirmaet kom, lå der over 2,2 ton affald, som den nye ejer havde smidt ud, herunder blandt andet klagers gamle køkken samt indbygningsskabe. Dette endte med en regning på 12.000 kr. Herudover var alt af værdi fra klagers effekter stjålet, herunder en hækklipper, græsslåmaskine samt øvrigt batteriudstyr. Klager oplevede, at indklagede ejendomsmægler var på købers side, og det endte derfor med, at klager betalte 8.000 kr. for købers affald.

Klager har som sit syvende klagepunkt anført, at han ønskede at annullere handlen, da køber fremsatte yderligere betingelser for handlens godkendelse, men dette ignorerede indklagede.

Klager har på ovenstående baggrund samlet set anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har til det første klagepunkt anført, at klager fik præsenteret alle bud, og at han til sidst accepterede budet på 3.275.000 kr.

Indklagede har dernæst til det andet klagepunkt anført, at der hver uge bookes åbent hus fra 10-16. Hvis en interesseret køber tilmelder sig, fastsættes et tidspunkt for det åbne hus, og sælger får besked herom. Det er korrekt, at der en søndag ikke blev givet positiv besked om, at der ikke var nogle tilmeldte, og at der derfor ikke var åbent hus, men da sælger altid får positiv besked, hvis en kunde tilmelder sig, burde sælger derfor kunne konkludere, at der ikke ville blive afholdt noget åbent hus den pågældende dag.

Indklagede har til det tredje klagepunkt anført, at klager blev gjort opmærksom på, at der kunne være risiko for, at klager ville stå i en situation, hvor han ikke havde en bolig i ca. 14 dage. Dette blev gjort klart for klager, og klager accepterede denne præmis.

Indklagede har til det fjerde klagepunkt anført, at de forskellige medarbejdere i virksomheden samarbejder som et team, og derfor vil man som kunde møde flere ansigter. Det er virksomhedens politik, at alle sælgere må fremvise de ejendomme, som virksomheden har til salg.

Indklagede har til det femte klagepunkt anført, at køber lod en byggesagkyndig gennemgå ejendommen i forbindelse med handlen, hvilket var et krav fra købers rådgiver. Den byggesagkyndige konkluderede, at der var skimmelsvamp på loftet, og på baggrund af dette krævede køber et yderligere afslag i købesummen på 25.000 kr., hvilket klager accepterede.

Indklagede har uddybet ovenstående ved at oplyse, at han den 23. april 2024 modtog en advokatskrivelse fra køber, hvoraf det fremgik, at køber ville have en byggesagkyndig ud på ejendommen. Klager accepterede, at der kom en byggesagkyndig ud fredag den 26. april 2024. Mandag den 29. april 2024 modtog indklagede ejendomsmægler en mail fra købers advokat, hvoraf det fremgik, at der var fundet skimmelsvamp på loftet, og at de som følge heraf ville kræve et afslag i prisen på 50.000 kr. Der forelå ikke nogen rapport fra den bygningssagkyndige. DD fra CC ringede klager op den 29. april 2024 og drøftede problemstillingen angående skimmelsvampen, og klager blev i den forbindelse gjort bekendt med, at køber ikke havde fået nogen rapport fra den bygningssagkyndige. DD og klager blev enige om at komme med et modbud på 25.000 kr. i afslag. DD besvarede derfor mailen fra købers advokat den 30. april 2024, hvor han skrev, at klager kunne acceptere et nedslag på 25.000 kr., hvilket blev accepteret af købers advokat. Herefter blev handlen endelig den 30. april 2024. DD modtog efterfølgende en sms fra klager, hvor der stod, at klager ønskede dokumentation for den konstaterede skimmelsvamp. DD ringede herefter til klager og forklarede, at de tidligere på dagen havde accepteret forbeholdet omkring skimmelsvamp uden dokumentation. DD forklarede derudover, at klager ikke kunne komme med yderligere krav efter endelig handel.

Indklagede har til det sjette klagepunkt anført, at den officielle overtagelse var den 1. juli 2024. Klager tilbød selv dispositionsret fra den 17. juni 2024. Det er korrekt, at klager ikke havde tømt huset, jf. købsaftalens bestemmelser herom. Køber valgte herefter at bede flyttmændene om også at medtage køkken og andre effekter. Dette blev indklagede først bekendt med senere, og denne udgift skulle naturligvis ikke pålægges klager. En medarbejder i virksomheden forsøgte at mægle mellem køber og klager, men det var tydeligt, at køber og klager ikke var enige om, hvordan udgiften skulle fordeles.

Indklagede har til det syvende klagepunkt anført, at der var meldt endelig handel, da klager oplyste, at han ønskede at annullere handlen. Indklagede oplyste derfor klager om, at dette ikke var en mulighed.

Indklagede har vedrørende opkrævning af udlæg over for klager anført, at han kan bekræfte, at der er sket en ukorrekt opkrævning i forbindelse med de udlæg, som fremgår af salgsprovenuet:

Af salgsprovenuet fremgår det, at udlægget for professionel fotograf er angivet til 3.000 kr. Det korrekte beløb, jf. den af indklagede fremsendte dokumentation, er 1.345 kr. for en ”premium fotopakke”.

Af salgsprovenuet fremgår herudover, at udgiften til restgældsoplysninger er 525 kr., men det faktiske beløb, jf. den af indklagede fremsendte dokumentation, er 509 kr.

Indklagede har anført, at der er tale om en administrativ fejl, som indklagede tager fuldt ansvar for. For at rette op på fejlen har indklagede overført differencen på 1.671 kr. til klager, så han ikke lider økonomisk tab som følge af de ukorrekte opkrævninger. Indklagede har dernæst anført, at han vil tage de nødvendige skridt for at sikre, at lignende fejl ikke opstår i fremtiden.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt.

Indklagede ejendomsmægler Martin Enemærke var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

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 § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Klagepunkt 1: Udbudspris

Af det til sagen fremsendte salgsbudget fremgår, at ejendommens udbudspris var 3.695.000 kr. Nævnet lægger herudover ubestridt til grund, at ejendommen blev solgt for 3.275.000 kr. En ejendomsmægler skal, jf. ovenstående, 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 findes imidlertid ikke godtgjort, at klager ikke selv accepterede det fremsatte bud på ejendommen, selv om det var med et afslag på 420.000 kr. i forhold til ejendommens udbudspris.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv som udgangspunkt er i strid med god ejendomsmæglerskik, at en ejendom ikke bliver solgt til den udbudspris, som ejendomsmægleren i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen har fastsat.

Klagepunkt 2: Åbent hus-arrangement

Nævnet lægger til grund, at det er en del af indklagedes forretningsmodel, at der som udgangspunkt bookes åbent hus hver uge for ejendomme, virksomheden har til salg, og at sælger vil få besked, såfremt der er tilmeldinger fra interesserede købere. Denne oplysning har klager ikke bestridt. Henset hertil måtte klager kunne have indset, at åbent hus-arrangementet den pågældende dag var aflyst, idet der ikke var nogle tilmeldinger til arrangementet.

Nævnet bemærker hertil, at selv hvis en ejendomsmægler ved en forglemmelse ikke får aflyst et åbent hus-arrangement over for sælger, fordi der ikke er tilmeldinger fra interesserede købere, er dette ikke i sig selv en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 3: Krav til købsaftale

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klager ikke selv accepterede den endelige købsaftale og alle dens vilkår, herunder at tiltrædelsen af købsaftalen ville betyde, at klagers krav om, at han havde minimum to uger til at flytte til anden bolig, ikke kunne blive opfyldt.

Indklagede frifindes således for dette klagepunkt.

Klagepunkt 4: Flere medarbejdere involveret i salget

Nævnet bemærker, at det er almindeligt forekommende, at medarbejdere i en ejendomsformidlingsvirksomhed assisterer hinanden i opgaveløsningen, herunder at der kan være flere forskellige ejendomsmæglere, som forestår fremvisningen af den samme ejendom. Det er derfor ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at der var flere ejendomsmæglere involveret i klagers salg af ejendommen, og det er ikke godtgjort, at indklagede ikke varetog klagers interesser i processen.

Klagepunkt 5: Skimmelsvamp

Klager har gjort gældende, at han ikke fik fremsendt dokumentation for, at købers byggesagkyndig havde konstateret skimmelsvamp på loftet. Klager har imidlertid ikke dokumenteret at have fremsat denne forespørgsel til indklagede, før der var endelig handel, eller at udleveringen af dokumentationen var et krav for hans accept af nedslaget i købesummen.

Nævnet bemærker, at en ejendomsmægler ikke kan kræve, at et dokument, som køber har fået udarbejdet angående ejendommen, udleveres til sælger, såfremt køber ikke er indforstået hermed. Såfremt klager ikke ønskede at tiltræde købsaftalen, efter at køber krævede et yderligere afslag i købesummen, kunne køber have afstået herfra.

Det findes imidlertid godtgjort, at klager accepterede nedslaget i købesummen som følge af konstateret skimmelsvamp på loftet, selv om klager ikke havde fået udleveret dokumentationen herfor, og nævnet finder derfor, at dette forhold ikke kan bebrejdes indklagede.

Klagepunkt 6: Udgift til bortkørsel af affald

Nævnet lægger til grund, at klager og køber efter overtagelsen af ejendommen blev uenige om, hvordan udgiften til at få flyttet og bortkørt en række effekter fra både klager og køber skulle fordeles.

Nævnet forstår det således, at indklagede forsøgte at finde en løsning herpå mellem parterne, men det findes ikke godtgjort, at indklagede i den forbindelse har arbejdet imod klager eller ikke har varetaget klagers interesser.

Klagepunkt 7: Annullering af handlen

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klager ønskede at annullere handlen på et tidspunkt, hvor der fortsat var mulighed herfor.

Indklagede frifindes derfor ligeledes for dette klagepunkt.

Udlæg

Af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 4 fremgår, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

Den 19. december 2024 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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

Indklagede ejendomsmægler har til sagen indsendt dokumentation for, at der er afholdt udgifter på 70 kr. til indhentelse af ejendomsdatarapport samt 500 kr. til besvarelse fra grundejerforeningen. Indklagede har imidlertid erkendt, at oplysningerne i salgsprovenuet angående udgift til fotograf og restgældsoplysninger er angivet forkert, idet udgiften til fotograf rettelig var 1.345 kr. og ikke 3.000 kr., og idet udgiften til restgældsoplysninger rettelig var 509 kr. og ikke 525 kr.

I nærværende sag er der dermed opkrævet et højere beløb hos sælger end de udgifter, som reelt har været 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, vil virksomheden kunne være selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet finder således, at ansvaret for overtrædelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik principielt påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden. Da indklagede ejendomsmægler Martin Enemærke ifølge CVR-registret er den reelle ejer af ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS, pålægges indklagede ejendomsmægler imidlertid i det konkrete tilfælde bøden på 25.000 kr.

Indklagedes tilbagebetaling af det af klager for meget betalte kan ikke føre til andet resultat.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Martin Enemærke, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom mv. § 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