

Den 19. marts 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 810 - 24/09043

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Charlotte Lynggaard & Sandra Nielsen P/S (CVR-nr. 40623825)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 23. september 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden Charlotte Lynggaard & Sandra Nielsen P/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 yde korrekt vejledning i forhandlingsprocessen.

Disciplinærnævnet har efter modtagelse af klagen af egen drift, udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, ved at indklagede har opkrævet betaling af et for højt beløb for udlæg til tredjemand hos klager.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] i formidling.

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

Den 24. oktober 2023 indgik klagerne og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale om salg af ovenstående ejendom. Heraf fremgik blandt andet følgende:

”... 5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligholdelse

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 salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen

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

Den 6. april 2024 kontaktede køber de indklagede for at booke en fremvisning. Det blev aftalt, at ejendommen skulle fremvises den 16. april 2024. Køber aflyste imidlertid fremvisningen, hvorefter der den 18. april 2024 i stedet blev indgået aftale om fremvisning den 29. april 2024.

Den 29. april 2024 blev ejendommen fremvist for køber. Der blev efterfølgende aftalt en fornyet fremvisning den 2. maj 2024, hvilket klager accepterede.

Ved købsaftale dateret 14. maj 2024 blev ejendommen solgt for 5.650.000 kr. Af købsaftalen fremgik blandt andet følgende:

*"... 11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår
[...]"*

Særaftale

Det er mellem køber og sælger aftalt at sælger skal refundere køber kr. 25.000 over refusionsopgørelsen til indkøb af nye indbygget skab bl.a..."

Af refusionsopgørelse dateret 6. august 2024 fremgik blandt andet følgende:

	For tiden:	Køber refunderer:	Sælger refunderer:
[...]			
Kompensation for manglende skabe m.v., jfr. købsaftalens punkt 11			kr. 25.000,00

Den 10. januar 2025 har Disciplinærnævnet af egen drift, udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmægleretik er tilsidesat, ved at indklagede har opkrævet betaling af et for højt beløb for udlæg til tredjemand hos klager.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de indklagede i forbindelse med salg af ejendommen gav dem mangelfuld eller ukorrekt vejledning i forhold til en indgået aftale om, at klagerne skulle dække købers udgifter til køb af nye skabe. Klagerne har hertil henvist til, at dækning af udgiften er sket via refusionsopgørelsen, og at dette ikke er i overensstemmelse med almindelig praksis.

Klagerne har oplyst, at der var tale om et helt nyt hus med velfungerende skabe, og at ændringen af skabene alene var i købers interesse.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler anbefalede dem, at de imødekom købers forespørgsel ved at betale halvdelen af det beløb (50.000 kr.), som køberne ønskede via

refusionsopgørelsen, dette for at beløbet ikke fremgik direkte af købsaftalen. Klagerne har hertil anført, at indklagede ejendomsmægler præsenterede det, som om det var normal procedure, men at det primært har tilgodeset køber, da det havde betydning for købers låneoptagelse. Den daglige leder af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bakkede op om indklagede ejendomsmæglers udtalelser.

Klagerne har med henvisning til teksten i refusionsopgørelsen anført, at det ikke er korrekt, at der manglede skabe, men at de eksisterende skabene ikke faldt i købers smag, hvilket ikke burde være klagernes ansvar. Klagerne godkendte refusionsopgørelsen, da de ikke var bekendt med, at de kunne gøre indsigelse imod opgørelsen, blandt andet fordi de ikke var blevet vejledt af indklagede ejendomsmægler derom.

Klagerne har sammenfattende anført, at de indklagede ved at have foreslået ovenstående, som ikke var til klagernes fordel, har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Klagerne har oplyst, at samtalen om ovenstående er foregået via telefon.

Klagerne har slutteligt anført, at der af den indgåede formidlingsaftale fremgår en betingelse om ”solgt eller gratis efter 6 måneder”, og at ejendommen først blev solgt efter udløb af de 6 måneder. De har hertil anført, at de ikke havde en samtale med de indklagede omkring aftalens forløb.

Indklagede ejendomsmægler

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og har oplyst, at det er korrekt, at forhandlingen foregik telefonisk. Han har anført, at det fra start af forhandlingerne har været et ønske fra købernes side, at klagerne skulle dække udgiften til køb af nye skabe, da der ifølge køberne manglede skabe i bryggers og walk in. Han har hertil anført, at både køber og klagerne tidligt i forhandlingsprocessen accepterede dette, hvorfor det fremgår af den underskrevne købsaftale samt af den af klagerne accepterede refusionsopgørelse.

Det blev i forbindelse med forhandlingerne aftalt, at klagerne skulle fjerne det eksisterende møblement i walk in, så køberne kunne tilpasse det efter deres ønsker. Køberne ønskede i forbindelse med forhandlingerne, at klagerne skulle kompensere køberne med 50.000 kr. til køb af nye skabe. Forhandlingen førte til et kompromis, hvor klagerne skulle dække udgiften på 25.000 kr. til indkøb af nye skabe. Efter aftale mellem parterne blev det medtaget i refusionsopgørelsen.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at køberne i forbindelse med forhandlingen ønskede, at beløbet blev overført via en bankoverførsel. Dette afviste han, og han foreslog i stedet parterne muligheden med at gøre det via refusionsopgørelsen. Han har anført, at dette lovmæssigt er den korrekte måde at håndtere betalingen på, således at betalingen ikke var skjult for andre aktører, herunder pengeinstitutter.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han i hele forhandlingsprocessen har handlet i klagernes interesse. Aftalen vedrørende delvis dækning af udgiften til skabe, var det bedst mulige vilkår for klagerne, da køberne ellers ikke ville give den aftalte handelspris.

Vedrørende købsaftalen har indklagede ejendomsmægler anført, at vilkåret om de 25.000 kr. via refusionsopgørelsen blev skrevet ind i købsaftalens pkt. 11, så det fremgik klart og tydeligt. Dette var for, at begge parter ikke kunne være i tvivl om, hvad der var aftalt, samt at købers

bank/realkreditinstitut var fuldt oplyst om vilkåret og derved selv kunne tage stilling til, om dette skulle medføre reduktion i lånesummen.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at klagerne ikke skulle være informeret om, at beløbet ville fremgå af refusionsopgørelsen. Det fremgår klart og tydeligt at købsaftalen, og er ligeledes aftalt pr. telefon i forhandlingsfasen. Klagernes mulighed for at gøre indsigelse mod refusionsopgørelsen blev ikke nævnt for klagerne, da klagerne allerede havde accepteret vilkåret i forhandlingen samt med deres underskrift på købsaftalen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har bl.a. henvist til, at forhandlingerne om skabene og handlens øvrige vilkår er varetaget af indklagede ejendomsmægler.

Vedrørende opkrævning af vederlag har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed henvist til, at det fremgår af formidlingsaftalens afsnit 6.2, at såfremt 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.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har henvist til, at ovenstående vilkår er overensstemmende med LOFE § 32, stk. 2, hvor der af bemærkninger til bestemmelsen bl.a. fremgår:

”Stk. 2 bestemmer, at ejendomsmæglerens ret til vederlag ikke begrænses til tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, men at ejendomsmægleren også har ret til vederlag, når en handel gennemføres efter udløbet af aftaleperioden men på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen dækker både den situation, hvor en sælger og en køber venter med at indgå en købsaftale til formidlingsaftalen er ophørt for at spare vederlaget til ejendomsmægleren, men også hvor købsaftale mellem sælger og køber indgås på baggrund af en aftale, som ejendomsmægleren har udarbejdet, men formidlingsaftalen er udløbet.”

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har herefter anført, at opkrævningen af vederlag er sket i overensstemmelse med loven og dermed er i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik.

De indklagede samlet

De indklagede har vedrørende de afholdte og opkrævede udlæg til tredjemand oplyst, at der er opkrævet for meget for eftersalg og for lidt for [afgift til]. De indklagede har tilbudt at overføre 510 kr. til klager. De har fremsendt dokumentation for udgifterne.

De indklagede har oplyst, at eftersalg dækker over EE A/S' håndtering af ekspedition efter endelig handel, og at [afgift til] EE A/S dækker en afgift til franchisegiver.

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 ejendomsmægleretik, 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.

Aftale om betaling for skabe

Nævnet lægger til grund, at der i forbindelse med forhandling om salg af ejendommen blev indgået aftale om, at klagerne skulle betale 25.000 kr. for udgiften til købers nyindkøb af skabe, at aftalen blev indført i købsaftalens pkt. 11 samt fremgår af den udarbejdede refusionsopgørelse. Nævnet lægger endvidere til grund, at klagerne under forhandlingerne accepterede vilkåret, og at de har underskrevet købsaftalen.

Som sagen herudover er forelagt nævnet, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af forhandlingsforløbet. Klagerne har anført, at de fik mangelfuld og vildledende vejledning af indklagede ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmægler har heroverfor anført, at han under forhandlingerne handlede i klagernes interesse. Der er således tale om påstand mod påstand i forhold til om indklagede ejendomsmægler har ydet korrekt og tilstrækkelig vejledning af klagerne i forhold til accept af købernes krav om dækning af udgiften til indkøb af nye skabe. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt dokumentation for påstanden. Det er klager, der som den anklagende part besidder pligten til at føre tilstrækkeligt bevis for, at indklagede bevidst har givet mangelfuld og vildledende vejledning omkring accept af købernes krav.

Nævnet finder ikke, at klager har fremlagt tilstrækkeligt dokumenterede beviser herfor, hvorfor de ikke har løftet denne bevisbyrde. Af denne grund er det derfor ikke godtgjort, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede frifindes derfor for denne del af klagen.

Formidlingsaftalens udløb

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1, at en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne.

Nævnet lægger til grund, at klagerne og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 24. oktober 2023 indgik en formidlingsaftale, som udløb efter 6 måneder, jf. pkt. 5 i formidlingsaftalen, og at der den 14. maj 2024, som er mere end 6 måneder efter indgåelse af formidlingsaftalen, blev indgået købsaftale vedrørende salg af ejendommen.

Nævnet ligger efter det oplyste i sagen til grund, at køber af ejendommen første gang henvendte sig til indklagede den 6. april 2024, at der blev aftalt fremvisning den 16. april 2024, som køber efterfølgende aflyste, hvorefter der den 18. april 2024 blev indgået aftale om fornyet fremvisning den 29. april 2024, hvilket klager accepterede.

Nævnet ligger slutteligt til grund, at klager ved inden udløb af formidlingsaftalen at have acceptere fremvisningen den 29. april 2024, som er efter udløb af formidlingsaftalen, accepterede at formidlingsaftalen blev forlænget i forhold til forløbet med den konkrete køber.

Af formidlingsaftalen fremgik det, at såfremt der efter udløb af formidlingsaftalen blev indgået købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, havde ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.

Nævnet ligger efter sagens oplysninger til grund, at ejendommen blev solgt på baggrund af de indklagedes indsats.

Nævnet finder det herefter ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede i forbindelse med salg af ejendommen - efter udløb af formidlingsaftalen - har opkrævet vederlag i henhold til formidlingsaftalen.

Disciplinærnævnets udvidelse af klagen - Udlæg til tredjemand

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

Nævnet har udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt indklagedes opkrævning af udlæg var i strid med god ejendomsmæglerskik.

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan kun opkræve dækning af udgifter til udlæg hos sælger, såfremt virksomheden kan dokumentere at have afholdt disse udgifter overfor tredjemand, og såfremt der inden afholdelse af udgiften er indgået aftale med sælger herom.

De indklagede har fremsendt dokumentation for, at der til tredjemand er betalt 70 kr. for en ejendomsdatarapport, 1.400 kr. ekskl. moms for eftersagsbehandling, 1.890 kr. ekskl. moms for [afgift til] EE A/S og 509 kr. ekskl. moms for e-nettet m.v.

Af salgsprovenuet fremgår det, at udgiften ekskl. moms til ejendomsdatarapport var 70 kr., til eftersagsbehandling var 2.000 kr., til [afgift til] EE A/S 1.748 kr. og til E-nettet m.v. var 509 kr.

De indklagede har under sagens behandling oplyst, at der er opkrævet for meget hos klager for eftersagsbehandling og for lidt for [afgift til] EE A/S. De har tilbudt at tilbagebetale 510 kr. til klager.

I nærværende sag har ejendomsformidlingsvirksomheden 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. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 25.000 kr.

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

Nævnet finder således, at ansvaret for overtrædelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden, Charlotte Lynggaard & Sandra Nielsen P/S, som herefter pålægges en bøde på 25.000 kr., mens indklagede ejendomsmægler CC frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Charlotte Lynggaard & Sandra Nielsen P/S, pålægges en bøde på 25.000 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