

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 811 - 24/09096

[AA]
mod
Ejendomsmægler [BB]
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Viborg - Tjele - Stoholm I/S

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. september 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler [BB] og ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Viborg - Tjele - Stoholm 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 have overholdt kravet om en ansvarlig ejendomsmægler, ved ikke at have vejledt klager korrekt om formidlingsaftalens bestemmelser omkring opkrævning af udgifter, samt ved at fremsende en faktura, som ikke er forenelig med formidlingsaftalen.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager var sælger af ejendommen.

Klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed indgik den 24. januar 2023 en formidlingsaftale. Heraf fremgik blandt andet følgende:

”... 6. Vederlag og betaling

[...]

Markedsføring		
- A: Upload og vedligeholdelse - Nybolig.dk	2.250	2.813
- B: Upload og vedligeholdelse - Boligsiden.dk	2.250	2.813
- C: Upload og vedligeholdelse - Boliga.dk	2.250	2.813
- D: Markedsføring via facebook	1.050	1.313
- E: Nybolig SmartSalg - Oprettelse af kampagne	3.000	3.750
- F: Aktivt køberkartotek	1.000	1.250
I alt markedsføring	11.800	14.750
Udlæg til tredjemand		
- Professionel fotograf inkl. professionel tekstforfatter	3.995	4.994
- Medieforbrug SmartSalg - 6 uger, se muligheder for tilvalg af længere kampagneperiode	1.495	1.869
- Fokusbolig - Boligsiden.dk	395	494
- Ejendomsdatabaser	325	325
- Ejerlejlighedsskema, anslået	1.200	1.500
- Restgældsoplysninger	500	625
I alt udlæg til tredjemand	7.910	9.806
Vederlag i alt	39.710	49.556

[...]

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for Se afsnit 10 – Individuelle vilkår

Beløbene forfalder til betaling ved udløb

[...]

10. Individuelle vilkår

[...]

”Solgt eller gratis”:

Der er indgået aftale om "solgt eller gratis", hvilket betyder, at hvis ejendommen **ikke** er solgt inden udløbet af formidlingsaftalen, skal der **ikke** ske betaling af udgiften i salgsbudgettets punkt 3.1 og 3.2 (ejendomsmæglerens vederlag og ejendomsmæglerens markedsføring).

Hvis ejendommen **ikke** bliver solgt inden udløbet af formidlingsaftalen **betaler** sælger udgiften i salgsbudgettets punkt 3.3 (ejendomsmæglerens udlæg).

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges **ikke** af ejendomsmægleren, idet dette ikke er lovligt, jfr. 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 af ejendommen. Disse udgifter er derfor **ikke** omfattet af "solgt eller gratis", og såfremt ejendommen **ikke** blive solgt inden udløb af formidlingsaftalen **betaler** sælger udgiften til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke.

Tilbud omkring "solgt eller gratis" er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betaler sælger arbejdsvederlag.

Sammen med formidlingsaftalen fik klager udleveret et salgsbudget. Heraf fremgik af pkt. 3.3 samme udgifter som i købsaftalens pkt. 6.

Ved e-mail af 16. april 2024 oplyste en indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende til klager:

"... Jeg skriver til dig da du har din ejendom til salg hos os og idet din ejendomsmægler [BB] er blevet sygemeldt i en periode. Vi håber snart [BB] er tilbage igen, men indtil da er du altid velkommen til at kontakte undertegnede såfremt der måtte være spørgsmål.

Vi har stadig fokus på netop din bolig og fortsætter selvfølgelig salgsarbejdet som aftalt. Eventuelle allerede aftalte møder med os fastholdes naturligvis.

Jeg ser frem til vore samarbejde indtil [BB] er tilbage..."

Hertil svarede klager:

"... Det er jeg ked af at høre, håber han er tilbage igen hurtigt.

I mellemtiden, hvem har så "teten" på promovring af min lejlighed mm. så den ikke går død?..."

Hvortil en indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svarede:

"... Det håber vi også at han er. Indtil da er det mig du kan kontakte ved spørgsmål, al salgsarbejde fortsætter naturligvis som aftalt, det bliver sat i system på kontoret allerede ved opstart og igen efter

jeres seneste statusmøde i februar.

Du skal dog endelig bare tage kontakt til mig såfremt der måtte være noget..."

Ved faktura dateret 18. september 2024 opkrævede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende af klager for de udlæg der havde været i forbindelse med, at ejerlejligheden havde været til salg:

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1910	Professionel fotograf mm.	1		3.995,00	3.995,00
1922	SmartSalg	2		1.495,00	2.990,00
1910	Boligsiden.dk	1		395,00	395,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 7.380,00)				Subtotal :	7.380,00
				25,00% moms :	1.845,00
				Total DKK :	9.225,00

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun efter opsigelse af formidlingsaftalen har modtaget en faktura, som ikke stemmer overens med formidlingsaftalens vilkår om ”solgt eller gratis”. Klager har anført, at det for hende ikke fremgik klart af formidlingsaftalen, at hun ved udløb af formidlingsaftalen uden salg skulle betale udgifter i henhold til formidlingsaftalens pkt. 10, og at de opkrævede beløb ikke stemmer med dem, der fremgår af formidlingsaftalen.

Klager har endvidere anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke har overholdt reglerne vedrørende kravet om en ansvarlig ejendomsmægler. Klager har hertil oplyst, at den ansvarlige ejendomsmægler blev sygemeldt, at hun derefter blev kontaktet af en indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, og at indehaveren ikke er godkendt ejendomsmægler. Klager har hertil anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed derved har handlet i strid med formidlingsaftalens pkt. 3. Hun har videre anført, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i den ansvarlige ejendomsmæglers sygemeldingsperiode ikke havde fremvisninger af ejerlejlighed, men at det i perioden alene var indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds samarbejdspartner der havde få fremvisninger.

Klager har bestridt, at hun blev kontaktet af den nyansatte ejendomsmægler. Hun har anført, at hun alene har været i kontakt med den ene indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden og indklagede ejendomsmægler. Hun har hertil anført, at det var under en telefonisk samtale med indklagede ejendomsmægler, at hun blev oplyst om, at hun kunne vælge at fortsætte med ham som ansvarlig ejendomsmægler.

Klager har anført, at hun af indklagede ejendomsmægler blev vejledt om, at der kunne laves ekstra fremvisning på Facebook, for at skabe fokus på hendes lejlighed, men hun blev i den forbindelse ikke oplyst om, at det ville medføre ekstra omkostninger.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at klager ved udløb af formidlingsaftalen uden salg skulle betale udgifterne i salgsbudgettes pkt. 3.3, at det er korrekt der har været en fejl i faktureringen, og at klager på baggrund af fejlen er opkrævet 1.668,75 kr. mindre end hun egentlig skulle betale.

De indklagede har fremsendt dokumentation for afholdelse af følgende udgifter ekskl. moms:

Fotograf 1.700 kr.

Fotograf - tekst 450 kr.

Fotograf opdatering 1.895 kr.

Smartsalg kampagne 1 1.470 kr.

Smartsalg kampagne 2 1.200 kr.

Boligsiden 0 kr.

Ejerlejlighedsskema 2.000 kr.

Udlæg til tredjemand i alt 8.715 kr.

De indklagede har til ovenstående anført, at udgiften til Boligsiden er sat til 0 kr., da faktureringen er sket via en franchisegiver, og tidsforbruget med at fremskaffe den aktuelle faktura sammenholdt med beløbets størrelse har medført, at de har ladet dette punkt udgå i ovenstående beregning. De har anført, at udgiften er afholdt. Vedrørende ejerlejlighedsskemaet har de indklagede oplyst, at dette er medtaget i ovenstående opgørelse, men at de ved en fejl ikke har faktureret klager derfor.

De indklagede har endvidere anført, at der under salgsforløbet blev indgået aftale om igangsættelse af yderligere markedsføring samt fotografering, hvilket har medført en mindre ændring i forhold til det budgetterede. Den primære forskel ligger i omkostninger til ejerlejlighedsskema til ejerforeningen. De indklagede har hertil oplyst, at klager selv har været en del af ejerforeningens bestyrelse og derved har været bekendt med omkostningsniveauet til ejerforeningen.

De indklagede har vedrørende klagen over den ansvarlige mægler oplyst, at det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler i en kort periode var sygemeldt og efterfølgende deltidssygemeldt. De har videre oplyst, at en stor del af indklagede ejendomsmæglers sager overgik til andre ejendomsmæglere, men at indklagede ejendomsmægler forblev ansvarlig for nogle af sagerne. I de sager indklagede forblev ansvarlig ejendomsmægler overtog den ene indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed opgaven med statusmøder, direkte kontakt med sælgerne mm, men havde løbende samtaler med indklagede ejendomsmægler om sagerne.

De indklagede har hertil anført, at de derved har udvist ansvarlig adfærd overfor deres medarbejde, deres kunder samt har overholdt lovgivningen.

De indklagede har anført, at de pr. 1. juli 2024 ansatte en ny ejendomsmægler, som skulle overtage nogle af indklagede ejendomsmæglers sager. Da klager kontaktede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var den nye ejendomsmægler endnu ikke startet. Efter den nye ejendomsmæglers start kontaktede denne klager. Ved denne samtale oplyste klager, at hun ønskede at beholde indklagede ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler, hvilket blev accepteret.

De indklagede har bekræftet, at de har et samarbejde med en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, som ved konkrete kundehenvendelser har mulighed for at fremvise de ejendomme, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har i formidling. De indklagede har ligeledes oplyst, at samtlige ejendomsmæglere i virksomheden har mulighed for at fremvise alle emner i kommission uanfægtet hvem der er ansvarlige ejendomsmægler. De har hertil anført, at dette er normal procedure.

De indklagede har anført, at formidlingsaftalen efter udløb blev forlænget, og at den fremsendte faktura blev fremsendt efter udløb af forlængelsen.

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.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 2, at ejendomsformidlingsvirksomheden kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler.

Det fremgår herudover af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 5, at såfremt der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens

forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 750.000 kr.

Ansvarlig ejendomsmægler

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Dette udelukker ikke, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at indklagede ejendomsmægler var den ansvarlige ejendomsmægler.

Klager har anført, at de indklagede ikke har overholdt reglerne vedrørende en ansvarlig ejendomsmægler, da hun under den ansvarlige ejendomsmæglers sygemelding blev kontaktet af en indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden, som ikke er godkendt ejendomsmægler.

De indklagede har oplyst, at indklagede ejendomsmægler i en kort periode var fuldt sygemeldt og efterfølgende deltidssygemeldt. I sygemeldingsperioden forblev indklagede ejendomsmægler ansvarlig ejendomsmægler for nogle af sine opdrag. I de sager, hvor indklagede forblev ansvarlig ejendomsmægler overtog den ene indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed opgaven med statusmøder, direkte kontakt med sælgerne mm, men havde løbende samtaler med indklagede ejendomsmægler om sagerne.

Det er et ufravigeligt krav, at der til et formidlingsopdrag skal være tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler, og at denne skal være godkendt ejendomsmægler. Spørgsmålet er herefter, hvor længe en ansvarlig ejendomsmægler kan være sygemeldt før ejendomsformidlingsvirksomheden har pligt til at udpege en ny ansvarlig ejendomsmægler til at varetage opdraget, herunder hvilke foranstaltninger virksomheden skal iværksætte i forbindelse hermed.

Nævnet lægger til grund, at ejendomsmægler blev sygemeldt den 11. april 2024, og at indehaveren - der ikke var godkendt ejendomsmægler - den 16. april 2024 orienterede klager om sygemeldingen samt at indehaveren overtog indklagede ejendomsmæglers opgaver med formidlingen under sygemeldingen. Nævnet lægger herefter til grund, at der fra 11. april 2024 og frem til den ansvarlige ejendomsmæglers delvise tilbagevenden i slutningen af maj 2024 ikke var en ansvarlig ejendomsmægler på sagen. Dertil lægger nævnet til grund, at der i perioden slut maj til den 1. juli 2024, hvor der blev ansat en ny godkendt ejendomsmægler, alene i begrænset omfang var en ansvarlig ejendomsmægler tilknyttet sagen. I henhold til sagens oplysninger var der ansat mere end en godkendt ejendomsmægler i virksomheden på tidspunktet for sygemeldingen.

Den ansvarlige ejendomsmægler var under formidlingsperioden således helt eller delvist sygemeldt i en længere periode. Herefter og da der i ejendomsformidlingsvirksomheden var ansat flere godkendte ejendomsmæglere som kunne have overtaget formidlingen under indklagede ejendomsmæglers sygemelding burde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed have udpeget en ny ansvarlig ejendomsmægler. Ved ikke at have udpeget en ny ansvarlig ejendomsmægler under indklagede ejendomsmæglers sygemelding er § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v. overtrådt.

Det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at der til et formidlingsopdrag er udpeget en ansvarlig ejendomsmægler, og at denne er tilstedet til at kunne varetage opdraget. Ved ikke at sikre

dette er virksomheden selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet bemærker hertil, at der ikke er krav om, at den, der har fremvisning, statusmøder m.v. er godkendt ejendomsmægler. Der er alene krav om, at der til hver sag er tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler, som er den der kan ifalde ansvar for handlinger og undladelser i forbindelse med varetagelsen af opgaver som indgår i formidlingsopdraget. Nævnet bemærker endvidere at det ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik, at de fremvisninger der er afholdt i en periode er afholdt af en af ejendomsformidlingsvirksomhedens samarbejdspartner.

Betaling ved udløb uden salg

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt., men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et vederlag, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

Det er nødvendigt at afgøre, hvorvidt der er tale om vederlag efter regning eller resultatafhængigt vederlag.

I formidlingsaftalens punkt 6.2, er det bl.a. anført, at der ved salg af ejendommen skal betales 49.556 kr. inkl. moms. Det følger videre, at sælger ved opsigelse af formidlingsaftalen skulle betale indklagedes vederlag med 30% i henhold til salgsbudgettets pkt. 3.1, markedsføringsomkostninger med 100% i henhold til salgsbudgettets pkt. 3.2, og de under formidlingsaftalens punkt 10 anførte punkter under overskriften "solgt eller gratis". Ved udløb uden salg, skulle klager i henhold til formidlingsaftalens punkt 6.2, jævnførende punkt 10, betale udgifterne i henhold til salgsbudgettets punkt 3.3 (ejendomsmæglerens udlæg). Der er således indgået aftale om resultatafhængigt vederlag.

Det forhold, at de indklagede ved udløb af formidlingsaftalen uden salg har opkrævet betaling for de udgifter der er anført under pkt. 3.3 i salgsbudgettet er herefter ikke i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af formidlingsaftalens pkt. 6.2 fremgår at beløbet forfalder ved udløb af aftalen, at der er en henvisning til formidlingsaftalens pkt. 10, hvoraf det under overskriften **"Solgt eller gratis"** klart fremgår, at der skal betales for de i salgsbudgettets pkt. 3.3 opgjorte udlæg.

Udlæg til tredjemand

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.

Indklagede har fremsendt dokumentation for, at der til tredjemand samlet er betalt 4.045 kr. ekskl. moms for udgiften til professionel fotograf, samlet er betalt 2.670 kr. ekskl. moms for smartsalg og 2.000 kr. ekskl. moms for et ejerlejlighedsskema.

Af salgsprovenuet fremgår det, at udgiften til professionel fotograf var 3.995 kr. ekskl. moms, til smartsalg var 1.495 kr. ekskl. moms, til boligsiden var 395 ekskl. moms og til ejerlejlighedsskema var udgiften anslået til 1.200 kr. ekskl. moms.

Af faktura dateret 18. september 2024 er klager faktureret 3.995 kr. ekskl. moms for udgiften til professionel fotograf, 2.990 kr. ekskl. moms for udgiften til smartsalg og 395 kr. ekskl. moms for udgiften til boligsiden. Klager er ikke faktureret for udgiften til et ejerlejlighedsskema.

De indklagede har anført, at der under salgsforløbet blev indgået aftale om yderligere markedsføring, hvorfor udgiften til markedsføring er højere end budgetteret. De indklagede har endvidere anført, at udgiften til boligsiden er afholdt, men at de henset til beløbets størrelse og tidsforbruget ved at fremskaffe fakturaen hos deres samarbejdspartner har valgt ikke at indsende denne til sagen.

Klager har vedrørende yderligere markedsføring anført, at hun i forbindelse med drøftelser omkring dette ikke blev vejledt om, at det ville medføre yderligere omkostninger for hende.

I nærværende sag har ejendomsformidlingsvirksomheden opkrævet et højere beløb hos sælger for udgiften til smartsalg end de udgifter, som virksomheden reelt har afholdt over for tredjemand. Opkrævningen af udgiften til dette udlæg til tredjemand 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, og at den afholdte udgift er aftalt med sælger. 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.

Det af indklagede anførte om, at de samlet har opkrævet for lidt, da de ikke har opkrævet for ejerlejlighedsskema m.v. kan ikke føre til et andet resultat.

Sanktionsfastsættelse

På baggrund af ovenstående finder nævnet, at ansvaret for overtrædelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Viborg – Tjele – Stoholm I/S, som herefter pålægges en bøde på 50.000 kr., mens indklagede ejendomsmægler [BB] frifindes.

Nævnet har ved bødefastsættelsen på den ene side lagt vægt på, at der i en periode på halvanden måned ikke var en ansvarlig mægler, og på den anden side lagt vægt på, at der i virksomheden var flere godkendte mæglere, der kunne have været udpeget som ansvarlig mægler under [BB]s fravær.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, [BB], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Nybolig Viborg - Tjele - Stoholm I/S, pålægges en bøde på 50.000 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