

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 821 - 24/10252

AA
og
BB
mod
Ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. oktober 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 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 at have tilmeldt klagerne til forsyningsselskab uden fuldmagt hertil.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Klagerne overtog ejendommen den 1. juni 2024.

Det fremgik af aflæsningsskema af 31. maj 2024, at indklagede ejendomsmægler foretog aflæsning af el, gas og vand.

Af aflæsningsskemaet fremgik endvidere, om klagernes tilmelding til forsyningsselskaber, følgende:

Køber skal

- sørge for at meddele rettidig tilflytning og måleraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsvirksomheder. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder. For så vidt angår elforsyning gælder dog, at køber, ved manglende valg af el-handelsvirksomhed, vil modtage el fra den elhandelsvirksomhed, som har leveret el til ejendommen indtil overtagelsesdagen.

Klagerne havde den 5. september 2024 tre opkald til EE A/S.

Den 5. september 2024 sendte klagerne følgende e-mail til indklagede ejendomsmægler:

”Hej Christina,

Vedhæftet er modtaget faktura fra EE A/S.

Jf. underskrevne aftaler er der ikke nævnt at hverken ejendomsmægler eller sælger har pligt til at tilmelde nye køber et forsyningsselskab.

Vi havde ved overtagelse indmeldt aflæsninger til FF [selskab] og valgt dem som gasleverandør jf. aftale ved nøgleoverdragelse.

I bedes fremvise den gyldige fuldmagt afgivet af os hvorved der på baggrund af er foretaget tilmelding til (ny) gasforsyning på vores vegne pr. august 2024.

Vi ser frem til at høre fra jer ift. hvordan vi kommer i mål med denne uheldige situation...

Mvh

BB & AA

[...]”

Indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull svarede klagerne tilbage den 5. september 2024 med følgende:

”Hej AA,

Jeg har forsøgt at ringe til dig igen.

Jeg har talt med EE A/S – I er desværre nødt til at tilmelde jer igen hos FF [selskab] (som så opsiges hos EE A/S) og betale vedhæftede aconto regning til EE A/S, da den forfalder i dag.

Når EE A/S modtager opsigelse fra FF [selskab] får I en opgørelse for perioden fra 1/8-2024 – og perioden frem til at EE A/S modtager opsigelsen fra FF [selskab].

Der er ikke tale om dobbeltbetaling ifølge EE A/S, blot at de i en periode har haft leverancen.

Med venlig hilsen

Christina Ellegaard

[...]”

Den 6. september 2024 rettede klagerne henvendelse til EE A/S og bad om dataudtræk af hændelsesforløbet. Følgende fremgår af e-mailen:

”Hej EE A/S,

I har været meget hjælpsomme angående vores indledende henvendelse og håber I fortsat vil være det med nedenstående.

Vi er blevet lovet tilsendt et dataudtræk fra et hændelsesforløb vedr. tilmeldelse af mig som kunde ([kundennummer 1]). Jeg har ikke selv været inde og tilmelde mig og ej heller telefonisk eller på anden vis.

Det er DD ApS som har tilmeldt os uden samtykke eller fuldmagt til dette. Derfor har vi efterspurgt et udtræk af hændelsesforløbet, som vi kan tage med videre.

Min mand, AA, har talt med jer i ågr og fået lovning på at i ville tilsende informationerne til min mail eftersom det er mit navn der er tilmeldt.

Jeg har endnu ikke modtaget noget.”

Klagerne modtog den 9. september 2024 følgende svar fra EE A/S:

”Hej BB

Tak for din henvendelse. Jeg kan bekræfte, at den rette afdeling arbejder på at fremsende det efterspurgte dataudtræk fra hændelsesforløbet omkring din tilmelding som kunde. Der kan dog være en behandlingstid på op til en måned, før du modtager informationerne.

Jeg har noteret, at det er din mailadresse, informationerne skal sendes til. Du vil modtage dem, så snart de er klar.

Venlig hilsen

GG– EE A/S

Ansvarlig for Klager og Kundetilfredshed”

EE A/S fremsendte den 17. september 2024 en rykkerskrivelse for betaling af 334,18 kr. for gas. Det fremgik endvidere af rykkerskrivelsen, at EE A/S ville pålægge klagerne et rykkergebyr på 100 kr., som ville blive pålagt klagernes næste opkrævning.

Klagerne foretog den 25. september 2024 et opkald til EE A/S.

EE A/S fremsendte den 25. september 2024 følgende e-mail til klagerne med oplysning om hændelsesforløbet for tilmelding:

”Hej BB

Jeg sender denne mail for at informere omkring, hvordan tilmeldingen af din naturgasaftale for [adresse 1] hos EE A/S har fundet sted.

Vi modtager en tilmelding via webløsning

Oprettet 6. aug. 2024 kl.09.36.43, som er oprettet af HH. HH har tilkendegivet, at de har fuldmagt til at foretage denne tilmelding. Tilmeldingen er med opstart 1. august 2024.

Der er fremsendt en påmindelse på manglende betaling af tidligere fremsendt aconto-regning på gas. Jeg har modregnet det pålagte gebyr, og du skal blot afvente slutopgørelsen for perioden 1. august 2024 – 19. september 2024, når denne fremsendes.

Du ønskes en god dag.

Venlig hilsen

GG– EE A/S

Ansvarlig for Klager og Kundetilfredshed”

EE A/S fremsendte den 16. oktober 2024 rykkerskrivelse nr. 2 for betaling af 334,18 kr. for gas. Det fremgik endvidere af rykkerskrivelsen, at EE A/S ville pålægge klagerne endnu et rykkergebyr på 100 kr., som ville blive pålagt klagerne næste opkrævning.

Klagerne foretog den 24. oktober 2024 et telefonopkald til EE A/S.

Den 24. oktober 2024 modtog klagerne slutopgørelse fra EE A/S, ligesom EE A/S bekræftede, at aftale om leverance af gas var opsagt pr. 20. september 2024.

Klagerne foretog den 25. oktober 2024 et opkald til EE A/S.

EE A/S bekræftede pr. e-mail af 25. oktober 2024, at der efter telefonisk aftale af 25. oktober 2024 blev krediteret et rykkergebyr, samt at EE A/S fremsendte ny regning med betalingsfrist den 6. november 2024.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull havde foretaget tilmelding af gas hos EE A/S uden at have samtykke eller fuldmagt fra klagerne.

Klagerne har oplyst, at der op til overtagelsesdagen var indgået mundtlig aftale med indklagede ejendomsmægler om, at klagerne selv sørgede for tilmelding til den af klagerne ønskede forsyningsvirksomhed.

Klagerne har ikke været uvidende om behov for tilmelding til forsyningselskaber, og de sørgede derfor selv for det.

Indklagede ejendomsmægler foretog tilmelding til EE A/S 2 måneder efter klagerne overtagelse af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull foretog tilmeldingen den 6. august 2024 med tilbagevirkende kraft fra 1. august 2024.

Indklagede ejendomsmægler har ved tilmeldingen hos EE A/S tilkendegivet over for forsyningsvirksomheden, at indklagede ejendomsmægler havde fuldmagt hertil.

Indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull og HH har dermed misbrugt klagerne oplysninger og handlet uagtsomt og uprofessionelt ved tilmelding til EE A/S uden at have indhentet klagerne samtykke.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull foretog tilmeldingen 2 måneder og 6 dage efter at klagerne overtog ejendommen, og at klagerne derfor undrer sig over påstanden om, at indklagede foretog tilmeldingen for at sikre gasforsyning på overtagelsesdagen.

Klagerne har trods henvendelse til indklagede ejendomsmægler den 5. september 2024, gentagende gange rettet henvendelse til EE A/S for at få fjernet rykkergebyrer og genoprettet fejlen begået af indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull.

Indklagede

De indklagede har anført, at de indklagede indhenter fuldmagt, når købere ønsker, at ejendomsmæglerfirmaet foretager tilmelding på købers vegne. I dette tilfælde blev der ikke indhentet fuldmagt, da klagerne selv ønskede at foretage tilmelding til FF [selskab].

Ved en fejl foretog de indklagede alligevel en tilmelding til EE A/S, og dette skete, fordi købere oftest anmoder ejendomsmæglerfirmaet om at foretage tilmelding på grund af uvidenhed om, hvorledes tilmelding skal ske og for at sikre, at tilmelding har fundet sted på overtagelsesdagen.

De indklagede har anført, at det er sædvanlig praksis, at ejendomsmæglerfirmaet foretager tilmelding på vegne af købere.

Da fejlen blev opdaget, rettede indklagede ejendomsmægler straks henvendelse til EE A/S for at rette fejlen, hvilket de indklagede anfører, er sket.

Klagerne modtager nu gas fra FF [selskab] som ønsket.

De indklagede har anført, at der ikke er handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24 og god ejendomsmæglerskik.

De indklagede erkender, at der er sket en fejl, men fejlen er genoprettet straks den blev opdaget, og fejlen er uden betydning for handlens gennemførelse i øvrigt.

De indklagede har anført, at klagerne ikke er blevet påført ekstraomkostninger, og såfremt det måtte være tilfældet, vil ekstraomkostningerne straks blive betalt af ejendomsmæglerfirmaet.

De indklagede har oplyst, at ”[...] Fejlen opstod, da sælger af ejendommen lørdag den 27. juli 2024 meddelte Christina Ellegaard, at han fortsat blev opkrævet betaling for gas af EE A/S, der således ikke var blevet afmeldt som leverandør i forbindelse med, at klagerne havde tilmeldt sig FF [selskab] som leverandør, hvilket klagerne naturligvis heller ikke var forpligtet til.

Christina Ellegaard rettede derfor henvendelse til EE A/S, der i stedet for afmelding tilmeldte klagerne.

På vegne af de indklagede beklager jeg fejlen overfor klagerne med den ulejlighed, fejlen har forvoldt. Jeg kan samtidig konstatere, at klagerne ikke har lidt et økonomisk tab som følge heraf.
[...]

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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.

Nævnet lægger til grund, at det mellem parterne er ubestridt, at der ikke forelå aftale om, at de indklagede skulle foretage tilmelding til forsyningsselskaber på vegne af klagerne, ligesom nævnet lægger det til grund, at det er ubestridt, at der ikke forelå fuldmagt til, at de indklagede kunne indgå sådanne aftaler på vegne af klagerne.

For det tilfælde, hvor en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed foretager tilmelding til forsyningsselskab på vegne af købere, skal en ejendomsmægler sikre sig, at dette sker efter aftale med køber, og at ejendomsmægleren har fuldmagt hertil fra køber. I de tilfælde, hvor tilmelding ikke sker i direkte forbindelse med overtagelse af en ejendom, skal en ejendomsmægler sikre sig, at fuldmagtsforholdet fortsat er gyldigt.

Idet der ikke forelå en aftale om, at indklagede ejendomsmægler skulle stå for tilmelding af klagerne til forsyningsvirksomheder, og idet indklagede ejendomsmægler ikke havde fuldmagt hertil, var indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull ikke været bemyndiget til at indgå sådanne aftaler på vegne af klagerne.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler Christina Ellegaard Gull har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en aftale med tredjemand uden at have en fornøden fuldmagt.

Det forhold, at klagerne ikke har lidt et økonomisk tab som følge af den uberettigede tilmelding til EE A/S, samt at handlingen var uden betydning for handlens gennemførelse i øvrigt, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Christina Ellegaard Gull, en bøde på 10.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS. 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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Christina Ellegaard Gull, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, 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