

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 540 – 20/08557

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed DD ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 23. juli 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. 32 06 41 16) 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, 25 og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse, at grundejerforeningen afholdt udgifterne til græsslåning på matriklen, og at indklagede først fremsendte grundejerforeningens vedtægter efter indgåelsen af købsaftale.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [ejendom 1], [by 1] udbudt til salg.

Klagerne er køberne af ejendommen.

Den 4. juni 2020 underskrev klagerne købsaftale vedrørende ejendommen. Sælger underskrev den 5. juni 2020. Der blev aftalt en overtagelsesdag den 1. august 2020.

Den 2. juli 2020 fremsendte klagerne en mail til indklagede:

”Et af kardinal punketerne ved valg af hus, var at området omkring matriklen var vedligeholdelsesfrit. Ved underskrift bad vi om en bekræftelse omkring dette og du ringede til sælger der bekræftede grundejerforening plejede og klippede græsset. Efterfølgende bad jeg dig pr mail at fremsende en kopi af Grundejer foreningens vedtægter så jeg kunne være sikker. Jeg modtog aldrig et svar?

Vi hilste idag på vores ny naboer, der fortalte at man selv står for græsplæne. Vi står med nok den største matrikel og skal evt selv sørge for vedligehold hvilket ikke er i overensstemmelse med det vi er blevet orienteret, og havde i forventning med i forbindelse med købet.”

Den 6. juli 2020 fremsendte indklagede følgende mail til sælgers advokat:

"Jeg har videregivet info om, at der blev slået græs som det eneste, info fra Hans."

Den 8. juli 2020 kl. 11.50 videresendte indklagede svaret fra sælgers advokat til klagerne:

"Jeg har intet kendskab til, at ejendommens ejer skal holde arealer udenfor grunden. Det giver vist sig selv, at ejeren af grunden skal holde de ca. 1000 m2 som grunden er. I salgsperioden har jeg – via administrator – sørget for at græsset blev klippet – men jeg har ikke interesseret mig for om udenomsarealerne holdes af grundejerforeningen, kommunen eller ejeren af huset – men det fremgår vel af grundejerforeningsvedtægterne. Det vil da være noget usædvanligt, hvis den enkelte ejer af huset skal vedligeholde fællesarealer. Iflg. de på ejendommen tinglyste servitutter er græsarealet udenfor matriklen fællesareal og tilhører Grundejerforeningen EE."

Samme dag kl. 12.11 fremsendte klagerne en mail til indklagede:

"Vi har af to gange spurgt til om arealet blev vedligeholdt, hvortil du har svaret at det gør grundejerforeningen. Senest var ved underskrift af salgs aftalen hvor vi bad dig bekræfte, hvor du så ringer til sælger og bekræfter."

I din salgsoptstilling skriver du " Drømmer i om en stor villa i [by 2] hvor haven ikke tager livet af jer?"

Desuden har jeg endnu ikke modtaget en kopi af grundejerforeningens vedtægter som jeg har rykket dig for flere gange skriftligt.

Til din oplysning koster det kr 300 + moms pr gang at få slået græsplænen. Eller alternativ en robotplæneklipper til kr. 20.000"

Den 9. juli 2020 fremsendte indklagede grundejerforeningens vedtægter til klagerne.

Den 16. juli 2020 fremsendte klagerne en mail til indklagede og anførte bl.a., at de var utilfredse med den udgift, der var blevet påført dem ift. græsslåning.

Den 22. juli 2020 svarede indklagede følgende til klagerne:

*"Jeg er ikke enig i forløbet nævnt desværre.
Vedrørende vores salgstekst først vil jeg gerne sige, at jeg stadig synes, det er en nem og overskuelig have, men det er jo naturligtvis et spørgsmål om temperament.
Angående vedtægter for grundejerforeningen bliver dette først bragt op ved tidspunktet for underskrift af købsaftalen, og det er ikke en del af jeres advokats godkendelsesskrivelse, så jeg er igen uforstående for, at det skulle være et springende punkt for købet.
Ud fra dette kan og vil jeg ikke forlige som nævnt, jeg er ked af, at I ikke føler handlen er forløbet som ønsket, men jeg kan desværre ikke gøre noget."*

Den 23. juli 2020 indbragte klagerne sagen for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de ved fremvisningen af ejendommen havde en dialog med indklagede ejendomsmægler om vigtigheden af, at græsset på matriklen ikke fysisk skulle holdes af den kommende ejer. Klagerne har oplyst, at indklagede orienterede dem om, at græsslåning af de 1000 m² græs på matriklen blev foretaget af grundejerforeningen, hvilket de fandt attraktivt. De bad herefter om at få fremsendt regelsættet fra grundejerforeningen.

Da klagerne underskrev købsaftalen vedrørende ejendommen efterspurgte de vedtægterne til den tilhørende grundejerforening, hvilket indklagede lovede at fremskaffe og sende via mail. Endvidere bad klagerne den indklagede ejendomsmægler om at bekræfte mundtligt, at det var grundejerforeningen, der står for at slå græsset. Indklagede kontaktede telefonisk sælger, som bekræftede, at grundejerforeningen står for at slå græsset.

På dagen for nøgleoverdragelsen til ejendommen mødte klagerne naboen, som oplyste dem, at de 1000 m² græs var noget man selv skulle sørge for at få slået. Klagerne kontaktede herefter indklagede. Indklagede anførte hertil, at han kun havde videregivet de informationer, som sælger havde givet ham. Indklagede havde ikke undersøgt sagen.

Først den 9. juli 2020 fremsendte indklagede grundejerforeningens vedtægter.

Klagerne mener, at de har købt en ejendom på et forkert grundlag med misinformation og falsk markedsføring fra indklagedes side.

Klagerne søger compensation for udgiften for græsslåning, da de ikke mener, at det er dem, der skal afholde denne, da de er blevet misformeret.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at det må bero på en misforståelse, at grundejerforeningen skulle stå for vedligeholdelse af græsslåning på matriklen, og det ville også være usædvanligt, hvis det forholdt sig sådan. Det er derimod helt normalt, at grundejerforeningen vedligeholder græsset på fællesarealer omkring matriklen.

Indklagede har henvist til mail fra klagerne af 2. juli 2020, hvoraf bl.a. fremgår:

"Et af kardinal punkterne ved valg af hus, var at området omkring matriklen var vedligeholdelsesfrit.

Ved underskrift bad vi om en bekræftelse omkring dette og du ringede til sælger der bekræftede grundejerforening plejede og klippede græsset."

Det er således klart, at der har været tale om græsarealerne "omkring matriklen" og ikke om græsset på din egen grund.

Fremmøde:

AA og BB har den 14. december 2020 givet fremmøde for Disciplinærnævnet, hvor de har haft lejlighed til at uddybe deres synspunkter. I forbindelse med de indklagedes forelæggelse af sagen for Disciplinærnævnet besvarede de indklagede spørgsmål fra nævnets medlemmer.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad realiteten

Det bemærkes indledningsvist, at nævnet ikke tager stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v.

Ad formaliteten

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Som sagen er forelagt nævnet vedrørende forholdet om græsslåning på matriklen, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af forløbet. Der er således tale om påstand mod påstand. Nævnet bemærker, at de fremlagte mails vedrører området rundt om matriklen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig bevis for påstanden. Nævnet finder, at klagerne ikke tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at indklagede har oplyst at ejerforeningen varetog græsslåningen af matriklen. Indklagede ejendomsmægler har herefter ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., eller god ejendomsmæglerskik.

Begge parter har overfor nævnet oplyst, at klager først efter handlen fik udleveret ejerforeningens vedtægter. Nævnet finder, at vedtægterne for en ejerforening udgør en sådan oplysning. Ejendomsmægleren er forpligtet efter lovens § 25 til at give køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Disse oplysninger skal – såfremt det er muligt og oplysningen foreligger – være givet til køber inden dennes underskrift af købsaftalen. Den omstændighed, at en køber har været bistået af en rådgiver, fritager ikke ejendomsmægleren for at give fyldestgørende oplysninger og give oplysningerne i tide. Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik først at ejerforeningens vedtægter først blev udleveret efter købsaftalens underskrift.

Indklagede ejendomsmægler CC har derved overtrådt lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik og tildes en advarsel.

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 indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD ApS.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov 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. 6.

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