

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 638– 22/02712

Forhenværende ejendomsmægler Mads Severin Nielsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS (CVR-nr. ...)

*indbragt af
Klagenævnet for Ejendomsformidling*

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 7. marts 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter Klagenævnet) indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ved klagenævnets behandling af sagen var klager CC.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af den 3. marts 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde handlet ansvarspådragende over for klager ved at have givet upræcise/fejlagtige oplysninger om brugsret til loftsrum samt ved at have udleveret handlens dokumenter til klager efter købsaftalens indgåelse.

Den 24. marts 2022 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler Mads Severin Nielsen.

Nævnet har endvidere ex officio udvidet klagen til at omfatte spørgsmålet om upræcise/fejlagtige oplysninger om brugsret til loftsrummet.

Indklagede Mads Severin Nielsen var på tidspunktet for de påklagede forhold registreret ejendomsmægler i Erhvervs- og Byggestyrelsens ejendomsmæglerregister. Indklagede har senere, den 26. oktober 2021, deponeret sin registrering.

Klagen for Disciplinærnævnet drejer sig således, om indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmægleretik ved at have angivet i købsaftalen, at køber havde modtaget diverse dokumenter om ejendommen, selv om køber først efter købsaftalens indgåelse fik adgang til at se og læse dokumenterne, og ved at have givet upræcise/fejlagtige oplysninger om brugsret til loftsrummet.

Sagens omstændigheder:

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

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

Indklagede udarbejdede en salgsopstilling, hvoraf følgende blandt andet fremgik af beskrivelsen af ejendommen:

"[...] Derudover hører der privat brugsret til et enestående loftsrum, der dækker hele lejlighedens overflade. [...]"

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udarbejdede en købsaftale for ejendommen mellem sælger og køber, som blev underskrevet den 2. juni 2021, til en kontantpris på 5.395.000 kr., og med overtagelse den 1. august 2021.

Af købsaftalen fremgik, at køber i forbindelse med handlen blandt andet havde fået udleveret administratorbesvarelse, vedtægter for ejerforeningen og et sælgeroplysningsskema.

Det fremgik af sælgeroplysningsskemaet af den 18. maj 2021, at sælger havde oplyst, at der var brugsret til lofttrum.

Det fremgik ligeledes af administratorbesvarelsen, at der var brugsret for ejerlejligheden til lofttrum.

Endelig fremgik der følgende af ejerforeningens vedtægter:

"27. LOFTSRUM

27.1 Til hver 2. sals ejerlejlighed hører en eksklusiv ret til at bruge det loftsrum, som er umiddelbart ovenliggende selve den pågældende 2. sals ejerlejlighed. Loftsrummene må alene bruges til opbevaring.

27.2 Der må ikke henstilles effekter uden for den "sti", som løber fra loftslommen og hen til ventilationsmotoren placeret i loftsrummet. Der må således fx ikke placeres effekter på den del af gulvet, som er belagt med isolerende materiale som øverste lag.

27.3 Opbevaring må ikke ske på en sådan måde eller i et sådant omfang, at adgangen til ventilationsmotoren i loftsrummet hindres.

27.4 Enhver ejer af en 2. sals ejerlejlighed er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til loftsrummet, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, forbedringer, herunder – men ikke begrænset til - yderligere isolering, mv."

Den 30. juni 2021 skrev administrator af ejerforeningen til køber:

"Hej CC

Der er ikke tilknyttet noget loftrum til lejligheden. Man har kun rådighed over de antal tinglyste kvadratmeter der også indgår som et fordelingstal i ejendommens udregning af fælles udgifter.

2. sals ejere har en brugsret til et mindre lofts område, nemlig fra foldetrappen i entreen og langs den 1 meter brede gangbro på loftet ud mod haven, dog skal der altid være mulighed for reparationer af de installationer der findes på loftet, ventilation, telefon, TV, netværk m.m. – samt reparationer af isolation og tagkonstruktion, uden nogen former for hindringer. Der betales ikke ekstra for denne eksklusive brugsret.”

Den 9. juli 2021 skrev køber til indklagede:

”[...]

Vi har netop købt og solgt lejlighed med hjælp fra jer - og vi har haft en rigtig positiv oplevelse og god kommunikation med ejendomsmægleren DD og vi er fuldt ud tilfredse med hans engagement i denne proces.

Vi står dog i den problematik nu, at vi hele tiden har troet og gået ud fra, at vi havde privat brugsret til det store loftrum der dækker hele lejlighedens overflade. Netop som i har angivet det i salgsopstillingen (se vedhæftede foto). Samtidig har vi til ejendomsmægleren ytret vores tanker om, at vi ville søge om at få en fast trappe op til loftsrummet, så der ville være nemmere adgang til det store opbevaringsrum som loftet kunne bruges til. Hertil blev der ikke sagt noget om, at det faktisk ikke er et privat loftrum.

Vi har, efter købet er gået igennem, kontaktet administratoren for bygningen, for at fortælle ham om vores tanker med fast trappe mm., og hvor vi kunne søge om at få det til at blive en realitet. Som svar til dette, fik vi at vide, at der ikke er tilknyttet noget loftrum til lejligheden og at vi faktisk kun må bruge noget af loftrummet til opbevaring. Et areal som svarer til en 1 meter bred gangbro ud mod haven. Dvs., vi har ikke brugsret til hele loftrummet - og det er ikke privat.

Vi føler, at vi er blevet vildledt i forhold til hvad I har skrevet i salgsopstillingen og hvad vi finder ud af fra ejendommens administrator. Det er misvisende tekst omkring loftrummet i salgsopstillingen, og vi anser de oplysninger vi har modtaget fra jer som decideret forkerte. [...]”

Hertil svarede indklagede:

”Kære EE og CC

Mange tak for jeres mail. Vi er naturligvis kede af at denne misforståelse er opstået. Vi henviser dog venligt til mailen fra administrator hvori han skriver følgende: ”Der betales ikke ekstra for denne eksklusive brugsret”. Jf. denne sætning bekræfter administrator i vores optik at der er privat brugsret til loftrummet.

[...]”

Senere samme dag svarede køber:

"[...]"

*Problematikken er stadig den samme, at I, FF A/S, markedsførte via salgsopstillingen og til fremvisning at vi havde privat brugsret til hele loftrummet. Jf. tekst i salgsopstillingen **"..der dækker hele lejlighedens overflade."***

*Efter vi har købt lejligheden, finder vi ud af at vi kun har brugsret til en lille del af loftrummet. Dette er vildledende information fra jeres side, da i skriver vi har brugsret til "et enestående loftrum, **der dækker hele lejlighedens overflade.**".*

[...]"

Den 15. juli 2021 skrev indklagede herefter i en mail til køber:

"Kære EE

Mange tak for din mail. Jeg henviser venligt til foreningens vedtægter. punkt 27 hvor følgende fremgår:

"27. LOFTSRUM

27.1 Til hver 2. sals ejerlejlighed hører en eksklusiv ret til at bruge det loftrum. som er umiddelbart ovenliggende selve den pågældende 2. sals ejerlejlighed. Loftrummen må alene bruges til opbevaring.

Jeg oplyser for god ordens skyld at i har modtaget alle sagens dokumenter d. 02.06.2021 i forbindelse med købsaftalen. Sagens dokumenter er ligeledes blevet fremsendt til jeres rådgivers godkendelse. Jeg kan i den forbindelse ligeledes oplyse at vi ikke har modtaget bemærkninger fra jeres rådgiver herom.

[...]"

Senere samme dag svarede køber:

"Sagen er stadig den samme, I hos FF A/S oplyser at hele loftrummet kan anvendes - hvilket det ikke kan.

[...]"

*I FF A/Ss kundeportal, hvori vi finder dokumentet som du har vedhæftet (EF -Vedtægter), her kan vi se, at dokumentet er senest opdateret mandag d. 17/05/2021. **Hvis vi forstår dig ret, så har FF A/S selv været opmærksom på disse vedtægter, og på baggrund af det alligevel lavet en salgsopstilling med misvisende informationer.** [...].*

Vi kan se, at dokumentet 'EF -Vedtægter' først er blevet tilgængelig for os d. 04/06/21, dvs. 2 dage efter vi havde skrevet under på købsaftalen til [adresse 1]

I punkt 27.1 som du henviser til, er det rigtigt, at det lyder som om vi har hele loftrummet. Men hvis vi går til punkt 27.2, da står der, at det ikke er hele loftrummet som kan benyttes.

27.2 (EF - Vedtægter): Der må ikke henstilles effekter uden for den "sti", som løber fra loftslommen og hen til ventilationsmotoren placeret i loftrummet. Der må således fx ikke placeres effekter på den del af gulvet, som er belagt med isolerende materiale som øverste lag.”

Selvom i selv har været bevidste omkring denne vedtægt, har i valgt at undlade at informere os omkring denne relevante information. I har som ejendomsmæglere et objektivt ansvar. [...]”

Køber indbragte herefter sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den 3. marts 2022 afsagde Klagenævnet kendelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

”Nævnet finder, at indklagede, som havde eller burde have kendskab til vedtægternes bestemmelse om anvendelsesbegrænsningen for de loftsrum, som 2. sals lejlighederne havde brugsret til, har tilsidesat sin oplysningspligt over for klager ved at fremhæve i salgsopstillingen, at der til lejligheden hørte ”privat brugsret til et enestående loftsrum, der dækker hele lejlighedens overflade”. Ved sine mangelfulde oplysninger findes indklagede at have handlet ansvarspådragende over for klager.

Det fremgår af købsaftalen, at klager havde modtaget handlens dokumenter, herunder ejerforeningens vedtægter. Klager har imidlertid oplyst, at klager først modtog ejerforeningens vedtægter 2 dage efter sin underskrivelse af købsaftalen den 2. juni 2021. Indklagede har oplyst, at klager fik adgang til at læse dokumenterne den 3. juni 2021. Nævnet finder, at indklagede groft har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved først at udlevere dokumenterne til klager efter klagers underskrivelse af købsaftalen og ved på trods heraf at anføre i købsaftalen, at klager allerede havde modtaget dokumenterne.”

Klagenævnet for Ejendomsformidling har herefter indbragt sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 3.

Parternes bemærkninger:

Klager

Ved klagenævnets behandling af sagen, har køber (klager ved Klagenævnet for Ejendomsformidling) bl.a. anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet indklagede har tilbageholdt relevant information, videregivet forkerte/vildledende oplysninger og ikke har opfyldt sin oplysningspligt.

Køber har oplyst, at han i forbindelse med fremvisningen af ejerlejligheden spurgte ind til loftsrummet, herunder at han overvejede at lave en fast trappe til loftsrummet. Køber fik fremvist loftsrummet, men han blev ikke oplyst om, at det ikke var hele loftsrummet, som køber måtte anvende. Efter købet fandt han ud af, at der ikke var privat brugsret til hele loftsrummet, men at der kun var adgang til en

1 meter bred gangbro til venstre for loftslemmen. Køber fik efterfølgende bekræftet af administrator, at der ikke var tilknyttet et loftsrums til ejerlejligheden.

Køber har ved klagenævnets behandling af sagen dermed anført, at indklagede har givet forkerte oplysninger i salgsopstillingen ved at oplyse, at der med lejligheden fulgte en *"privat brugsret til et enestående loftsrums, der dækker hele lejlighedens overflade."* Idet indklagede har kendt til vedtægterne for ejendommen, har indklagede haft viden om, at det ikke var hele loftsrums, som køber havde mulighed for at anvende.

Køber har herudover under klagenævnets behandling af sagen anført, at ejerforeningens vedtægter først var tilgængelige for ham to dage efter, at han underskrev købsaftalen.

Køber er ikke blevet hørt i forbindelse med Disciplinærnævnets behandling af sagen.

Indklagede

Under Disciplinærnævnets behandling af sagen er forhenværende ejendomsmægler Mads Severin Nielsen blevet inddraget og partshørt. Han har anført, at forholdet vedrørende den manglende adgang til handlens dokumenter forinden underskriften af købsaftalen, har været en fejl, der er opstået som følge af en enkelstående og utilsigtet menneskelig hændelse.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har under klagenævnets behandling af sagen bl.a. anført, at man under hele salgsforløbet har holdt sig til oplysninger fra sælger og ejerforeningen, og at det ikke fremgik af hverken sælgeroplysningsskema eller administratorskema, at der var indskrænkninger i forhold til brugen af loftsrums. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har dernæst anført, at de ved deres fremlæggelse af ejerforeningens vedtægter har iagttaget sin oplysningspligt, og at såfremt brugen af loftsrums var en afgørende forudsætning for købers erhvervelse af ejerlejligheden, burde købers rådgiver have gennemgået ejerforeningens vedtægter og læst om begrænsningen i forhold til brugen af rummet. Det er dermed købers rådgiver, der ikke har undersøgt forholdet tilstrækkeligt.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har under sagens behandling ved Disciplinærnævnet anført, at det er korrekt, at køberen først havde adgang til handlens dokumenter efter købers underskrift af købsaftalen. De har samtidig anført, at både køber og dennes rådgiver havde adgang til samtlige dokumenter, før deres endelige godkendelse af handlen.

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.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvoraf det bl.a. følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således af handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Videre følger det af bemærkningerne til § 46 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol.”

Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i salgsopstillingen. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsopstilling skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte. Det betyder, at køber som udgangspunkt kan støtte ret på disse oplysninger i salgsopstillingen uden nærmere at skulle undersøge rigtigheden heraf.

Vedrørende oplysning om brugsret til loftsrum

Disciplinærnævnet har fundet anledning til at behandle spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen at anføre, at der med lejligheden fulgte *”privat brugsret til et enestående loftsrum, der dækker hele lejlighedens overflade.”*, når der samtidig af ejerforeningens vedtægter fremgik ikke uvæsentlige indskrænkninger i denne anvendelse, herunder at loftsrummet alene må anvendes til opbevaring, og at der ikke må henstilles effekter uden for den ”sti”, som løber fra loftslemmen og hen til ventilationsmotoren placeret i loftsrummet.

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat sin oplysningspligt ved at oplyse i salgsopstillingen, at der til lejligheden fulgte *”privat brugsret til et enestående loftsrum, der dækker hele lejlighedens overflade.”*. Denne oplysning er som det mindste upræcis, hvis ikke direkte forkert, idet ejerforeningens vedtægter, som indklagede havde eller burde have kendskab til, netop beskriver, at der er væsentlige anvendelsesbegrænsninger for de loftsrum, som 2. sals lejlighederne havde brugsret til. Når indklagede har valgt at fremhæve oplysningen i salgsopstillingen, så burde indklagede have undersøgt forholdet nærmere.

Det ændrer ikke herved, at det var oplyst i sælgeroplysningsskemaet og administratorskemaet, at der hørte loftsrum til lejligheden, idet nævnet finder, at indklagede burde have undersøgt brugsretten til loftsrummet yderligere, særligt når denne brugsret var tydeligt beskrevet i ejerforeningens vedtægter, som indklagede havde kendskab til.

Vedrørende handlens dokumenter

Det fremgår at købsaftalen, at køber havde modtaget handlens dokumenter, herunder ejerforeningens vedtægter.

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at købsaftalen mellem sælger og køber blev indgået den 2. juni 2021, og at køber først fik adgang til at læse ejerforeningens vedtægter tidligst den 3. juni 2021.

Nævnet finder, at indklagede på den baggrund har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at angive i købsaftalen, at køber allerede havde modtaget dokumenterne, selv om dokumenterne først blev gjort tilgængelig for køber dagen efter underskrivelsen af købsaftalen, den 3. juni 2021.

Nævnet finder således, at indklagede Mads Severin Nielsen, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have opfyldt sin oplysningspligt efter lov om formidling m.v. § 25 samt ved først at have udleveret ejerforeningens vedtægter til køber efter købers underskrivelse af købsaftalen, selv om det fremgik af købsaftalen, at køber allerede havde modtaget dette dokument.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Mads Severin Nielsen, en bøde på 30.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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, Mads Severin Nielsen, pålægges en bøde på 30.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB ApS, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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