

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 727 - 23/09833

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler Leise Methling

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 22. august 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmægler Leise Methling for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk 1.

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 indklagede ikke oplyste hende om, at haven ikke hørte til ejerlejligheden, men blot var fællesareal.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S havde ejerlejligheden beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1] til salg.

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

Af salgsopstilling af den 5. juni 2023 fremgik følgende af beskrivelsen af lejligheden:

"Lejligheden er et rigtig godt alternativ til lejeboligen eller kollegieværelset, hvor man her får eget køkken og bad samt en lille have."

Og

"Rækkehuset med status som ejerlejlighed har en velfungerende indretning – her er hvad der skal være, en lille entre, et godt køkken, nyere badeværelse med brus, et pænt soveværelse samt en god stue med spiseplads og med udgang til haven."

Der fremgik herudover følgende oplysninger om lejligheden i salgsopstillingen:

"Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:

Ejerlejlighed
Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse

[...]

Arealer

Tinglyst areal: 44 m²
Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
Heraf andre arealer: 1 m²”

Ved købsaftale af den 14. juni 2023 købte klager lejligheden.

Det fremgår af købsaftalen, at der i forbindelse med handlen var vedlagt bilag angående regler for vedligeholdelse af fællesarealer i [ejerforening] samt vedtægter for [ejerforening] 2012.

Af ejerforeningens regler for vedligeholdelse af fællesarealer fremgår følgende:

”Den del af fællesarealerne, der fungerer som individuelle haver for de individuelle ejerlejligheder samt de små jordstykker, der findes udfor lejlighederne ved hoveddøren, passes af den enkelte ejer.”

Af vedtægterne for ejerforeningen [ejerforening] fremgår følgende af § 14:

”§ 14-Vedligeholdelse

Indvendig og udvendig vedligeholdelse og renholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren med undtagelse af ydermure, tag og stern. Ved maling af udvendige flader må kun benyttes maling af fabrikat, type og farvevalg iht. Bestyrelsens anvisninger. Ved udskiftning af udvendige facadeelementer skal Bestyrelsen ligeledes konsulteres vedr. fabrikat, udførelse og udseende, før arbejdet påbegyndes. Det påhviler endvidere ejeren at renholde og vedligeholde den del af fællesarealer, som udgør have for og bag den enkelte ejerlejlighed.”

Parternes bemærkninger:**Klager**

Klager har anført, at hun i juni 2023 fik fremvist ejerlejligheden, og at indklagede BB i den forbindelse fortalte om haven, som hørte med. I salgsoptstillingen fremgik et billede af haven, og det fremgik af salgsteksten, at haven var en del af købet. Klager var derfor af den overbevisning, at haven fulgte med lejligheden.

Da hun kontaktede ejerforeningens bestyrelse i forbindelse med, at hun ønskede at sætte et havehegn op, blev hun informeret om, at haven ikke var hendes, men at haven derimod var fællesareal. Hun kontaktede herefter indklagede ejendomsmægler BB, som ifølge klager oplyste, at han var overrasket over, at haven ikke tilhørte lejligheden, men at klager selv skulle have gennemskuet dette ud fra salgsoptstillingens tal.

Klager har på den baggrund anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke oplyste hende om, at haven ikke hørte til ejerlejligheden, men blot var fællesareal.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at oplysninger om ejerskabet af grundarealet blev givet til klager, inden handlen blev gjort endelig, idet klager og klagers rådgiver har modtaget de i købsaftalens afsnit 14 nævnte bilag. Et af disse bilag var vedtægter og regler for vedligeholdelse af fællesarealer for ejerforeningen, og af disse to dokumenter fremgik det tydeligt, at det indhegnede areal bagved lejligheden er et fællesareal, som i praksis fungerer som have for den enkelte lejlighed. Han har herunder henvist til vedtægternes § 14. Ved underskrift af købsaftalen erklærede klager at have modtaget og læst de pågældende dokumenter.

Klager var repræsenteret af advokat, og købsaftalen var betinget af klagers rådgivers godkendelse. Det må derfor forventes, at dokumenterne og oplysningerne har været gennemgået af advokaten, men i advokatens godkendelse af handlen stilles ikke spørgsmål til ejerskabet af grundarealet. Mangelfuld rådgivning fra klagers advokat kan ikke lægges ejendomsmægleren til last.

Haven er ifølge vedtægterne et fællesareal, og det fremgår ligeledes af vedtægterne, at hver enkelt ejer i blokken mod vest har en forpligtelse til at vedligeholde et haveareal, som i dag er afgrænset med blandt andet hække, plankeværk, m.v. Haven er derfor lukket af for alle øvrige end den pågældende lejlighed, hvor man gennem en havedør kan træde ud i haven. Det betyder derfor i praksis, at man som ejer af en lejlighed i den vestlige blok, har sin egen have, idet denne ikke er tilgængelig for andre.

Der fremgik ikke oplysninger om et grundareal i salgsopstillingen, men der fremgik derimod et matrikelnr. og en matrikel, som dækker over hele ejerlejlighedsforeningens areal. Der kan derfor ikke være tvivl om, at der er tale om en samlet matrikel, hvor de enkelte lejligheder har hver sin have. Under punktet om brugsret og fællesfaciliteter står haven heller ikke nævnt, da der ikke er en eksklusiv brugsret til haven. Der er derimod tale om en forpligtelse til at vedligeholde det indhegnede stykke, og i praksis benyttes de indhegnede havestykker af de respektive ejere af lejlighederne. Det er indklagedes pligt at oplyse klager om den reelle ejendomstype, og i dette tilfælde er ejendommens status et "rækkehus med ejerlejlighedsstatus", hvorved grunden ikke er ens egen, men derimod ejerforeningens.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at klager ikke i forbindelse med fremvisningen af lejligheden spurgte ind til ejerskabet af havearealet, og det er derfor hans opfattelse, at dette ikke var af væsentlig betydning for klagers beslutning om købet.

Indklagede ejendomsmægler BB har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler Leise Methling har anført, at det af salgsopstillingen fremgik, at der er tale om en ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse. Af salgsopstillingen fremgik ligeledes, at det tinglyste boligareal er på 43 m² samt andet areal på 1 m². Der er dermed ikke angivet oplysning om et grundareal, der kunne medfølge, men der er angivet et matrikelnr. og en matrikel, som dækker over hele ejerlejlighedsforeningens areal. På den baggrund kan der ikke være tvivl om, at der er tale om en samlet matrikel, hvor de enkelte lejligheder har fået lov til at have hver sin have på. Under punktet "brugsret og fællesfaciliteter" står haven ej heller nævnt, da der ikke er en eksklusiv brugsret til haven. Der er forpligtelse til at vedligeholde det indhegnede stykke, og i praksis benyttes de indhegnede havestykker af ejerne af lejlighederne.

I forbindelse med indgåelsen af handlen, blev dokumenterne fra ejerforeningen (herunder vedtægter og regler for vedligeholdelse af fællesarealer for ejerforeningen) udleveret. Ved gennemlæsning af disse dokumenter fremgår det tydeligt, at det indhegnede areal bagved boligen er et fællesareal, som i praksis fungerer som have for den enkelte lejlighed. Indklagede ejendomsmægler Leise Methling har i den forbindelse henvist til vedtægternes § 14.

Indklagede ejendomsmægler Leise Methling har anført, at salgsopstillingen og handlens dokumenter er retvisende, og at klager og klagers advokat har fået stillet alle relevante dokumenter til rådighed. God ejendomsmæglerskik er dermed ikke tilsidesat.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom mv. § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt, har tilsidesat de pligter, som følger af loven.

Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at BB først blev godkendt som ejendomsmægler den 4. august 2023. Den ejendomshandel, som denne sag vedrører, er indgået i juni 2023, hvorfor BB ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for ejendomshandlen.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

Ad realiteten:

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 der som bilag til ejendomshandlen var vedlagt ejerforeningen [ejerforening]s regler for vedligeholdelse af fællesarealer samt ejerforeningens vedtægter.

Henset til at der af disse bilag fremgik oplysninger om, at *"den del af fællesarealerne, der fungerer som individuelle haver for de individuelle ejerlejligheder [...], passes af den enkelte ejer"*, og at *"det påhviler [...] ejeren at renholde og vedligeholde den del af fællesarealer, som udgør have for og bag den enkelte ejerlejlighed"*, må klager ved gennemlæsningen af disse dokumenter have indset, at hun ikke ved købet også blev ejer af haven. Dette underbygges ligeledes af oplysningerne om arealet i salgsopstillingen, hvor der udelukkende oplyses om et tinglyst areal på 44 m².

Det følger imidlertid af nævnspraksis, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt skærpes for særligt fremhævede oplysninger. Endvidere skal oplysninger i en salgsopstilling som udgangspunkt betragtes som en tilsikring.

Nævnet finder, at det er misvisende, når der i salgsopstillingen fremgik oplysninger som: *"[...], hvor man her får eget køkken og bad samt en lille have"*, ligesom det er misvisende, når ejerlejligheden omtales som et rækkehus med status som ejerlejlighed. Disse oplysninger er egnet til uberettiget at give en potentiel køber indtryk af, at haven hører til lejligheden, og det er ikke hensigtsmæssigt, at

korrektionen af dette fejlagtige indtryk først fås ved en købers gennemlæsning af ejerforeningens vedtægter samt vedligeholdelsesregler.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler Leise Methling har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i beskrivelsen af lejligheden i salgsopstillingen at have formuleret sig på en måde, der uberettiget giver indtryk af, at haven tilhører lejligheden og ikke er fællesareal.

Tre af nævnets medlemmer vil på denne baggrund tildele indklagede ejendomsmægler Leise Methling en advarsel.

Et af nævnets medlemmer finder, at overtrædelsen er af en sådan karakter, at indklagede ejendomsmægler Leise Methling bør pålægges en bøde.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter indklagede ejendomsmægler Leise Methling tildeles en advarsel.

THI BESTEMMES

Sagen mod indklagede ejendomsmægler BB afvises.

Indklagede ejendomsmægler, Leise Methling, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

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