

Den 7. december 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 416 – 17/01310

AA

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmægler DD
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. august 2017 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmægler DD 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 have oplyst klager, at der hørte egen plads til ejendommen og ved at have givet vildledende oplysninger til klagers advokat.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse 2], 2. tv til salg.

Ejendommen er beliggende på matrikel nummer XXX og er en del af ejerforeningen [adresse 2]. Ejerforeningen består af 5 beboere. Naboejerforeningen består af i alt 32 beboere.

Ejendomsmægler CC var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Den 17. januar 2016 så klager en annonce på BBs Facebook side. Af annoncen fremgik det bl.a. at:

"Nu udbydes en af byens skønneste penthouselejligheder med elevator, egen parkering og to altaner (...)"

Indklagede ejendomsmægler CCs mailadresse var angivet under kontaktoplysningerne i annoncen.

Samme dag rettede klager henvendelse til indklagede med forespørgsel om en fremvisning af ejendommen.

Den 18. januar 2016 blev ejendommen fremvist til klager af indklagede ejendomsmægler CC.

Den 21. januar 2016 blev købsaftalen underskrevet af klager. Købsprisen blev aftalt til 1.995.000 kr. Overtagelsesdatoen blev aftalt til den 15. april 2016. Der var aftalt forbehold for, at køberrådgiver og pengeinstitut skulle kunne godkende handlen.

Til købsaftalen var der vedlagt en salgsopstilling. Af salgsopstillingen fremgik der ikke noget om parkeringsforholdene ved ejendommen. Der blev under "servitutter, byrder, planer og anvendelsesbegrænsninger" henvist til servitutudskrift "Dok. om fællesarealer mm. af 11. august 1980".

Den 22. januar 2016 modtog klager 23 dokumenter vedrørende handlen, blandt andet en sagspræsentation dateret den 18. januar 2016 og ovennævnte servitutudskrift. Dokumenterne blev fremsendt af indklagede ejendomsmægler DD.

Af sagspræsentationen fremgik bl.a.:

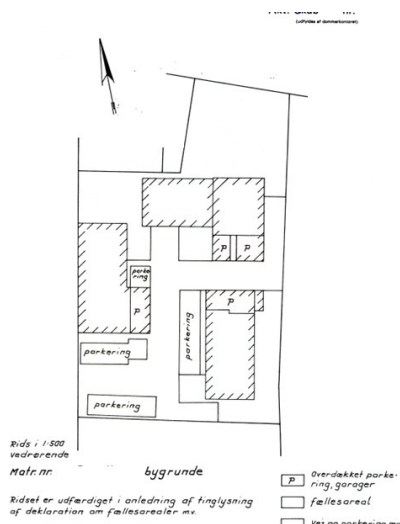
"Nu udbydes en af byens skønneste penthouselejligheder med elevator, egen parkering og to altaner. (...) Ved lejligheden er der privat p-plads (...)."

Af servitutudskriftet fremgik bl.a. følgende:

"De på det vedhæftede rids med farvelægning viste fællesarealer, parkeringsarealer, veje samt garager skal stedse være til fælles afbenyttelse for beboerne i den samlede bebyggelse. Hvorfor brugsretten hertil ikke kan overdrages til nogen person eller personkreds."

Af servitutten fremgik følgende rids over ejendommen og fælles arealer:

Klagers advokat modtog de samme dokumenter den 25. januar 2017. Dokumenterne blev fremsendt af indklagede ejendomsmægler DD.



Den 27. januar 2016 skrev klagers advokat til indklagede ejendomsmægler DD med en række spørgsmål og spurgte bl.a. om følgende:

"(...) Der står endvidere, at der medfølger privat parkering. Har ejerforeningen indbyrdes aftaler om, hvilke parkeringspladser, der tilhører den enkelte lejlighed?"

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler DD:

"Med hensyn til parkering er der tale om en række pladser, der alene bruges af nærværende ejerforening, men disse har aldrig været delt op, hvilket også er blevet forklaret til køber."

Den 29. januar 2016 holdt klager møde med sin advokat.

Den 3. februar 2016 besigtigede klager ejendommen med en byggesagkyndig.

Samme dag godkendte advokaten handlen endeligt.

Den 6. februar 2016 besigtigede klager ejendommen med en maler og en gulvmand.

Den 15. april 2016 blev ejendommen overtaget af klager.

Den 31. april 2016 ringede klager til indklagede for bl.a. at reklamere over, at der ikke medfulgte privat p-plads.

Den 4. maj 2016 besvarede indklagede ejendomsmægler CC via e-mail klagers reklamation af 31. april 2016:

"(...) Jeg forstod ikke helt hvad problemstillingen var med parkeringspladserne. Som jeg oplyse ved visningen, er de fælles for ejerforeningen, så som sælger også oplyste mig, har man selvfølgelig på samme måde som naboen ret til at parkere. Hvad har du oplevet ved problemstillingen. Er der ikke længere pladser til jer alle, eller hvorfor hævder naboen du ikke har ret til at parkere her?"

Den 6. maj 2016 besvarede klager indklagedes mail og anførte bl.a.:

"(...) Problemstillingen med parkeringspladsen er den at jeg er blevet stillet en privat parkeringsplads i udsigt. Det står utvetydigt i sagspræsentationen, og da vi to talte om den pointerede du også for mig at "den" var 100.000 kr. værd. Først på overtagelsesdagen går det op for mig at der ikke er tildelt én privat parkeringsplads som det ellers var fremstillet tidligere, og helt konkret har jeg siden fredag d. 29. april at der ikke var nogen ledige parkeringspladser da jeg kom hjem.

Som jeg kan se det nu, er der en brugsret til en parkeringsplads efter først-til-mølle-princippet, og det er milevidt fra det jeg er præsenteret for både ved fremvisning og i salgs-materialet."

Den 18. maj 2016 skrev indklagede ejendomsmægler CC til klager og anførte bl.a.:

”Med henvisning til parkeringen, mener jeg ikke jeg har lovet mere end status er i ejerforeningen. Jeg gjorde dig opmærksom på, at det var fællesparkeringsarealer for ejerforeningen, hvor du kan have fælles brugsret. Jeg sagde netop til dig, at der ikke var en bestemt plads som er din. Jeg sagde til dig, at normalt vil en plads koste 100.000 kr. hvis man skal købe en i byen. Ikke at denne var privat til boligen. Det står i aftale også kun beskrevet som fælles brugsret. Dog sagde jeg jo, som sælger har sagt til mig, at der ikke på noget tidspunkt var problemer med at finde parkering i gården.”

Den 23. juni 2016 skrev indklagede ejendomsmægler CC til klagers nye og anførte bl.a.:

”Køberen er i forbindelse med fremvisningen blevet orienteret om, at der i gården til ejerforeningen er fælles privat parkering tilhørende foreningen. Det blev fortalt til AA [klager], at man i ejerforeningen var fælles om pladserne ved ejendommen. I forbindelse med købers advokats godkendelse af handlen, har advokat [klagers første advokat] den 27. januar 2016 forespurgt til forholdet omkring parkering, og der er samme dag svaret herpå, at der er tale om en række parkeringspladser, der alene benyttes af ejerforeningen og at de aldrig været delt særskilt op”.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han blev interesseret i ejendommen, efter at have set et opslag herom på BBs Facebook-side. Ved fremvisningen af lejligheden blev kvadratmeterprisen diskuteret og indklagede ejendomsmægler CC bemærkede i den forbindelse, at parkeringspladsen alene var 100.000 kr. værd.

Indklagede ejendomsmægler CC påstår, at han allerede ved fremvisningen gjorde opmærksom på, at der alene var tale om brugsret. Dette er ikke korrekt. Indklagede fortalte om parkeringsforholdene, som de også er beskrevet i Facebook opslaget og i sagspræsentationen.

Klager blev først klar over parkeringsforholdene ved overtagelsen af ejendommen. Klager afviser at have drøftet parkeringsforholdene med sælger forud for overtagelsesdagen.

Indklagede ejendomsmægler DD har vildledt klagers advokat, ved at have påstået, at klager var blevet orienteret om de reelle parkeringsforhold. Dette er ikke sandt. Klager blev først bekendt hermed ved overtagelsen.

DD har oplyst til klagers advokat, at parkeringspladserne kun bruges af beboerne i ejerforeningen hvor klagers lejlighed ligger. Af servitutten om fællesarealer fremgår det, at brugsretten tillige gælder naboejerforeningens medlemmer. Indklagede ejendomsmægler DD har derfor givet klagers rådgiver misvisende oplysninger.

Indklagede

CC

Indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at klagen ikke kan anerkendes, og at det afvises, at indklagede skulle have givet klager urigtige eller mangelfulde oplysninger. Indklagede stiller sig undrende og uforstående overfor, at klager ikke mener at været blevet korrekt oplyst. Parkeringsforholdene er flere gange blevet præciseret – både mundtligt og skriftligt – og klager valgte selv, i samråd med sin advokat, at godkende handlen på de indgåede vilkår.

Ved fremvisningen af lejligheden blev klager oplyst, at rækken med p-pladser på den sydlige side af ejerforeningen tilhørte ejerforeningen. Indklagede forklarede, at man ikke til lejligheden havde sin egen p-plads tinglyst til lejligheden, men at rækken af p-pladser var ejet i fællesskab i ejerforeningen. Dette blev klager tydeligt gjort opmærksom på.

Ved senere lejligheder blev klager ligeledes forklaret om forholdene vedr. p-pladserne af sælger.

Klagers advokat spurgte forinden handlens godkendelse ind til parkeringsforholdene i en mail af 27. januar 2016, hvorefter det blev oplyst, at der er tale om en række pladser, som alene bruges af ejerforeningen, og at klager var informeret herom. I samme korrespondance oplyser klagers advokat, at hun vil holde møde med klager den 29. januar 2016 for at forelægge klager al informationen.

Efter dette møde blev handlen godkendt.

Ved en besigtigelse af ejendommen – med klagers egen håndværker – deltog sælgeren. Sælger forklarede ved denne lejlighed igen parkeringsforholdene for klager, hvilket sælger kan bevidne.

DD

Indklagede ejendomsmægler DD har bl.a. anført, at hun alene har fungeret som sagsbehandler og ikke som ejendomsmægler.

Som sagsbehandler har indklagede ejendomsmægler DD stået for fremsendelsen af sagens bilag. Herunder købsaftalen m.v. til klager og dennes advokat.

Klagers advokat udbad sig – i forbindelse med modtagelsen af sagens bilag – øvrige oplysninger. Heriblandt oplysninger om parkeringsforholdene. Indklagede svarede efter diktat fra indklagede ejendomsmægler CC, at der var tale om en række p-pladser, der alene blev benyttet af ejerforeningen, og at disse ikke var opdelt.

Oplysningerne var derfor advokaten bekendt inden dennes møde med klager, og inden handlens endelige godkendelse. Klager og klagers advokat havde således mulighed for at gøre indsigelser. Om klager har fået disse informationer, må være et spørgsmål mellem klager og klagers advokat.

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.

Indklagede ejendomsmægler CC var ansvarlig ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen.

Et disciplinæransvar er personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, og som derfor har udført eller undladt at udføre det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder god ejendomsmægler-skik.

Indklagede ejendomsmægler DD har overfor Disciplinærnævnet anført, at hun ikke har været tilknyttet sagen som ejendomsmægler, men alene som sagsbehandler.

Indklagede ejendomsmægler DD kan alligevel ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis hun ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmægler-skik.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægler-skik.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Den omstændighed, at klager har haft advokatbistand fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende oplysninger.

Oplysninger i salgsmaterialet skal være loyale og retvisende.

Som ansvarlig efter lovens § 28, stk. 1, har indklagede ejendomsmægler CC ansvaret for indholdet og udformningen af salgsmaterialet.

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 3, skal en ejendomsmægler udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning jf. lovens § 39.

I salgsopstillingen vedlagt købsaftalen, var parkeringsforholdene ikke nævnt. Klager modtog imidlertid den 22. januar 2016 i forbindelse med købsaftalen en ”sagspræsentation” for ejendommen. En sagspræsentation skal efterleve samme krav som det øvrige salgsmateriale. I sagspræsentationen af ejendommen var det anført, at der til lejligheden var egen parkering og privat p-plads.

Af annoncen på BBs Facebook side, var det anført, at der til lejligheden var ”egen parkering”.

Disse oplysninger er forkerte og misvisende, da det, der reelt var til salg, var en ejerlejlighed med brugsret til en ikke nærmere angivet p-plads.

Nævnet kan ikke tage stilling til, hvorvidt indklagede ejendomsmægler CC mundtlig har gjort klager opmærksom på de rette forhold vedr. p-pladsen.

Klager burde dog have været bekendt med de rette forhold vedr. p-pladsen, inden handlens endelige godkendelse, idet klagers rådgiver – ved mail af 27. januar 2016 – af indklagede ejendomsmægler DD, blev gjort opmærksom på, at p-pladserne ikke var særkilt delt op.

Det må forventes, at klagers rådgiver har videregivet alle relevante oplysninger til klager. De indklagede har ikke et ansvar for, hvilke oplysninger klager har modtaget fra sin rådgiver.

Det ændrer dog forsat ikke på, at salgsmaterialet var misvisende.

I mail af 27. januar 2016 oplyste indklagede ejendomsmægler DD fejlagtigt, at p-pladserne alene bliver brugt af beboerne i den ejerforening, som klagers lejlighed er en del af. Det fremgår af servitutudskriften ”Dok. om fællesarealer mm. af 11. august 1980”, at parkeringsarealerne er til fælles afbenyttelse for alle beboerne i den samlede bebyggelse, der tæller to ejerforeninger. Indklagede ejendomsmægler DD har derfor givet urigtige oplysninger til klagers rådgiver og derved overtrådt lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler CC har ved ikke at udforme salgsmaterialet korrekt tilsidesat god ejendomsmæglerskik og handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og 39.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde.

Indklagede ejendomsmægler DD har ved at give forkerte oplysninger til klagers køberrådgiver overtrådt sin oplysningspligt og derved handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25 og god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, DD, en advarsel.

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsmægler, DD, 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. 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