

Den 13. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 489 – 19/03151

AA og BB
mod
Ejendomsmægler LL
(advokat JJ)
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)
(advokat JJ)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Den 19. marts 2019 indgav AA og BB klage over DD til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Nævnet kunne imidlertid konstatere, at DD ikke blev godkendt som ejendomsmægler førend den 31. august 2017. Det følger af sagen, at klagerne underskrev købsaftalen den 7. september 2016. Nævnssekretariatet meddelte derfor klagerne, at Disciplinærnævnet ikke som udgangspunkt ville have kompetence til at behandle klagen over hende personligt.

Den 26. juni 2019 indbragte klagerne i stedet ejendomsmægler LL og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 39, stk. 1, samt § 7, stk. 1, 1. pkt. jf. § 6, stk. 1, nr. 5, i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved i det udleverede salgsmateriale at have oplyst et større boligareal end tilfældet. (Klagepunkt 1)

Efter modtagelsen af sagen i Disciplinærnævnet, blev denne udvidet til at omhandle mulig overtrædelse af § 7, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., idet DD af handlens købsaftale var anført med titlen ”ejendomsmægler”. (Klagepunkt 2)

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejerlejligheder i projektbyggeriet [vej 1]. Nærværende sag vedrører ejerlejligheden ”[vej 1] opgang x, x. th, projektnr. [nr], xxxx [postby]” (benævnes herefter som ejendommen).

Af en salgsoptilling dateret den 6. september 2016 fremgik indklagede ejendomsmægler LL som den ansvarlige ejendomsmægler.

Af samme salgsoptilling fremgik følgende om ejendommens arealer:

"Arealer

Tinglyst areal: 133 m²
Heraf boligareal 133 m²
Heraf andre arealer 0 m²
BBR-Boligareal 144 m² "

Den 7. september 2016 underskrev klagerne købsaftale om køb af ejendommen. Af købsaftalens side 1-2 fremgik bl.a.:

"Ejerlejligheden

...

Tinglyst ejerlejlighedsareal	133
BBR-areal	144

...

Øvrige oplysninger

...

Datering for salgsopstilling	06.09.2016
Ejendomsmægler / Ejendomsmæglerkode	DD/ HD02

... "

Det fremgik videre af købsaftalen, at sælgeren af ejendommen er K/S EE, CVR nr. xx xx xx xx, c/o FF A/S, [vej 2] x [bogstav], xxxx [by].

I en mail af 15. september 2016 - fremlagt til sagen af klagerne - har GG [fra anden ejendomsformidlingsvirksomheden] end indklagede bl.a. anført:

"Sælger har nu underskrevet købsaftalen samt allonge, og den videre sagsbehandling vil blive foretaget fra danbolig.

...
Eventuelle advokatbemærkninger bedes fremsendt til ansvarlig mægler, DD på ..."

Den 10. marts 2019 sendte klagerne en mail til [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede] med en anmodning om suspendering af forældelsesfristen. Til mailen havde klagerne vedlagt et skærmbillede fra sælgers hjemmeside, hvoraf det fremgik, at projektnummer [nr] (ejendommen) havde et bruttoareal på 146 m² og et nettoareal på 135 m². Herudover fremgik der et udklip fra projektbyggeriets tekniske tegninger, hvoraf det om den specifikke ejendom fremgik, at ejendommen indeholdt tre værelser og et soveværelse på hhv. 10 m², 11 m², 9,2 m² og 14,5 m², to badeværelser på 4,9 m² og 4,6 m², en entre på 4,0 m², et depot på 3,8 m², en spisestue på 11,4 m², et køkken på 15,2 m² og en opholdsstue på 18,5 m².

Den 14. marts 2019 blev klagerne af advokat HH henvist til at rette deres henvendelse til indklagede.

Samme dag sendte klagerne en mail til DD og til mailadressen "[mailadresse]":

"Vi købte den i sin tid af KK, men blev midt i salgsprocessen smidt over til [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede], hvor der har været så meget kommunikation frem og tilbage mellem KK og [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede], så for

os er vi lige glad, hvem det er, bare I suspendere forældelsesfristen og forholder jeg til det nedstående krav (...)”

Disciplinærnævnets bemærkninger:

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har ved sin gennemgang af sagens bilag noteret sig, at det af en rubrik på købsaftales side 2 fremgår, at handlens ejendomsmægler var DD.

I følge § 7, stk. 1, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Det følger af lovbemærkningerne til lovens § 7 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 22-23), at:

”(...) Gennem den beskyttede titel »ejendomsmægler« kan en forbruger således skelne mellem faglærte ejendomsmæglere og medhjælpere, der foretager ejendomsformidlingsopgaver på vegne af en ansvarlig ejendomsmægler. Titlen ejendomsmægler må således uanset forholdets karakter kun bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler. (...)”

Nævnet har ved opslag i registeret for godkendte ejendomsmæglere i Det Centrale Virksomhedsregister kunnet konstatere, at DD først blev godkendt som ejendomsmægler den 31. august 2017. Det følger af sagen, at klagerne underskrev købsaftalen den 7. september 2016.

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 3 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 50), at Disciplinærnævnet foruden klagers interesser også skal varetage offentlighedens interesser og at nævnet har mulighed for, at skære en sag til og tage klagepunkter op af egen drift efter de oplysninger, som fremkommer som led i nævnets behandling af sagen.

Da DD ikke var godkendt som ejendomsmægler på tidspunktet for handlens indgåelse, har nævnet fundet grundlag for at udvide klagen til også at omhandle mulig overtrædelse af § 7, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de overtog ejendommen den 30. oktober 2018 og at det fra første færd oplevedes som at ejendommen var for lille. Klager mener, at de i forbindelse med købet af ejendommen er blevet vildledt til at tro at lejligheden er større end den reelt er. De indklagede har derfor handlet i strid med god ejendomsmægleretik, idet ejendommens arealer ifølge købsaftalen var hhv. 144 m² BBR-areal og 133 m² areal. Det faktiske nettoareal udgør imidlertid kun 110,1 m² ifølge ejendommens tekniske tegninger. Der er således en arealafgivelse på 22,9 m²

Klagerne har herudover anført, at der har været stor forvirring om hvem, som var ejendomsmægler på handlen, i det klagerne har fået svar på sine henvendelser og rådgivning fra både KK og [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede].

Indklagede

Advokat JJ svaret i sagen på vegne af de indklagede.

Klagepunkt 1

Indklagede afviser at have handlet i strid med sine forpligtelser.

Det fremgår af klagen, at klagerne er af den opfattelse, at der mangler 22,9 m² boligareal i forhold til tekniske tegninger, og at de er blevet vildledt til at tro, at lejligheden er større end den reelt af. Det bestrides, at indklagede har givet vildledende oplysninger om lejlighedens arealer. Indklagede har anført, at klagen bærer præg af manglende sondring mellem de forskellige aktører, der har været involveret i projektet med opførelse af projektbyggeriet [vej 1].

Det bemærkes i den forbindelse, at de tekniske tegninger ikke er en del af handelsgrundlaget og hverken har været eller burde have været i de indklagedes besiddelse. Arealerne i de tekniske tegninger kan i øvrigt så vidt ses hverken være BBR-arealer eller tinglyste arealer.

På intet tidspunkt har indklagede i såvel salgsoptstilling som købsaftalen anvendt andre arealbegreber end BBR-boligareal og tinglyst areal. Indklagede har således gennem hele forløbet benyttet den begrebsanvendelse, som følger af formidlingsbekendtgørelsen.

Den af indklagede ydede bistand har overordnet bestået i, at skabe kontakt til potentielle købere, fremvise prøvelejligheder, udarbejdelse/udlevering af salgsoptstillinger, udfyldelse af købsaftaler udarbejdet af sælgers advokat (II), og i nogle handler afholde underskriftsmøder med gennemgang af købsaftale og tilhørende bilag.

Såfremt klagerne har modtaget vildledende oplysninger i salgsforløbet, bestrides det, at de indklagede har været involveret heri, og de indklagede har heller ikke været bekendt hermed. Det bemærkes, at projektlejlighederne ikke kun har været markedsført af de indklagede, som ikke kan være ansvarlig for eventuelle vildledende oplysninger givet af andre aktører.

Det bemærkes, at indklagede på intet tidspunkt har haft noget at gøre med indholdet på den hjemmeside, som klagerne henviser til i mailen af 10. marts 2019.

Det er beklageligt, hvis klagerne har oplevet det som uprofessionelt, at både KK og [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede] har været involveret i handlen. Det bemærkes dog, at hverken DD eller andre fra ansatte ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed på noget tidspunkt har rådgivet klagerne, idet de indklagede alene har repræsenteret sælger.

Klagepunkt 2

Det er de indklagedes opfattelse, at der ikke foreligger en overtrædelse af § 7, stk. 1, 1.pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det er korrekt, at DD ikke på handelstidspunktet var ejendomsmægler, men det har ved udfyldelsen af side 2 i købsaftalen ikke på nogen måde været tilsigtet at give køberne eller andre indtryk af, at hun havde titlen ejendomsmægler. Købsaftalen er et standarddokument udfærdiget af II som advokat for sælger.

II har i købsaftalens venstre kolonne valgt standardteksten, herunder på side 2 teksten "Ejendomsmægler / Ejendomsmæglerkode". Højre kolonne er så efterfølgende udfyldt med navnet DD, som har bistået den ansvarlige mægler med handlen, hvilket der ikke er noget til hinder for. Det fremgår

klart af salgsopstillingens side 1, at den ansvarlige mægler er indklagede LL, som fører tilsyn med DD.

DD har på intet tidspunkt hverken skriftligt eller mundtligt benyttet sig af titlen ejendomsmægler, og ingen har ikke kunne være i tvivl om, at handlens ansvarlige ejendomsmægler er LL. Hun står anført med navn i købsaftalen, så køberrådgiver, pengeinstitutter m.fl. i købsaftalen kan se, hvem de bør kontakte i forbindelse med spørgsmål m.v. til handlen.

Hvis Disciplinærnævnet finder, at der ved udfyldelsen af købsaftalen foreligger en overtrædelse af § 7, stk. 1, 1. pkt. i lov om formidling af fast ejendom, skal de indklagede henstille til, at sanktionen alene er en advarsel. Det bør herved tages i betragtning, at overtrædelsen i givet fald alene skyldes en utilsigtet fejl ved udfyldelsen af en købsaftale udfærdiget af II, og at der ikke noget andet sted, herunder i mailkorrespondance om handlen, er oplysninger, som på nogen måde kan give indtryk af, at DD var ejendomsmægler. Indklagede gør i den forbindelse opmærksom på, at mailen af 15. september 2016 har [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede] som afsender. Det er ikke muligt for indklagede at svare på, hvorfor [anden ejendomsformidlingsvirksomheden end indklagede] i mailen anfører DD som ansvarlig mægler, og indklagede har ikke bidt mærke i dette før.

Hun har efter de indklagedes opfattelse ikke benyttet sig af titlen ejendomsmægler ved at stå anført med sit navn ud for en forhåndsudfyldt rubrik. Det bør endvidere tages i betragtning, at der er givet korrekte oplysninger om handlens ansvarlige ejendomsmægler, og at hverken klagerne eller andre er bragt i økonomisk risiko.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge § 24, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven) om formidling af fast ejendom m.v., skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 1

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, hvor af det følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Foruden kravene i lovens §§ 37, stk. 1, nr. 3, og 39, skal salgsopstillingen bl.a. også indeholde oplysninger om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) jf. § 6, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1230, af 21. november 2014, om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (herefter formidlingsbekendtgørelsen). Det følger videre af § 7, stk. 1, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen, at arealoplysningspligten i § 6, stk. 1, nr. 5, begrænses for ejerlejligheder til oplysning om ejerlejlighedens samlede boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyste boligareal.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal 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.

Det fremgår af salgsopstillingen dateret den 6. september 2016, at ejendommens BBR-areal er 144 m² og tinglyste areal er 133 m². Samme oplysninger følger af den købsaftale, som klagerne underskrev den 7. september 2016. Indklagede har således givet klagerne de nødvendige oplysninger jf. lovens § 39 og § 7, stk. 1, 1. pkt., i formidlingsbekendtgørelsen.

For så vidt angår dette klagepunkt, tager Disciplinærnævnet alene stilling til, om de indklagede i det fremlagte og af de indklagede udarbejdede salgsmateriale har opgivet forkerte og/eller misvisende oplysninger om ejendommens areal. Disciplinærnævnet tager således ikke stilling til, om klagerne på anden måde er blevet givet forkerte oplysninger herom, hvorfor oplysningerne af det af klagerne fremlagt skærmbillede fra sælgerens hjemmeside ikke indgår i nævnets vurdering.

Nævnet finder ikke, at de indklagede burde have fundet anledning til at undersøge ejendommens arealer nærmere. Nævnet bemærker i den forbindelse, at de tekniske tegninger ikke var en del af handlens dokumenter og at det som udgangspunkt kun er en del af undersøgelsespligten jf. lovens § 46, stk. 1, at indhente sådanne oplysninger, når forholdene taler herfor. Dette er i ikke tilfældet i denne sag, hvorfor de indklagede af denne grund ikke har tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Klagepunkt 2

Nævnet lægger for sin afgørelse til grund, at købsaftalen er udfyldt af den ansvarlige ejendomsmægler eller af en af den ansvarlig ejendomsmægler udpeget medhjælper jf. lovens § 28, stk. 2. Ved bedømmelsen af klagepunktet indgår ikke det forhold at DD – i en mail af 15. september 2016 bliver omtalt som ”ansvarlig mægler” – idet mailen ikke er afsendt af de indklagede.

Det følger af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., at betegnelsen ejendomsmægler kun må benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Det følger videre af § 7, stk. 1, 2. pkt. at forbuddet tilsvarende gælder for betegnelser, sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles med betegnelsen ejendomsmægler.

Af lovbemærkningerne til lovens § 7 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 22f), følger det at:

”(…)

Titelbeskyttelsen har baggrund i forbrugermæssige hensyn, eftersom forbrugere i forbindelse med formidling af fast ejendom skal kunne stole på, at de modtager professionel assistance fra en person, som lever op til forslagens krav. Gennem den beskyttede titel »ejendomsmægler« kan en forbruger således skelne mellem faglærte ejendomsmæglere og medhjælpere, der foretager ejendomsformidlingsopgaver på vegne af en ansvarlig ejendomsmægler. Titlen ejendomsmægler må således uanset forholdets karakter kun bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler. (...) Ved vurderingen af, om der konkret er tale om forvekslelighed, er det risikoen for, at forbrugeren tager fejl af to titler og antager, at den ene titel er lig den anden, som er afgørende for vurderingen. Kravet om forvekslelighed skal således forstås sådan, at betegnelser, som får en forbruger til at tro, at der er tale om en ejendomsmægler, selvom en anden betegnelse end ejendomsmægler anvendes, er i strid med § 7. Det vil således være i strid med bestemmelsen, hvis betegnelsen »mægler« anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren.

(...)”

Titlen ejendomsmægler og forkortelser heraf, må således uanset forholdets karakter kun bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler. Forbuddet mod uberettiget brug af ejendomsmæglertitlen og forkortelser gælder derfor på alle tidspunkter i ejendomshandlen og for alle dokumenter, der knytter sig til handlen.

Af købsaftalen indgået mellem klagerne og sælger var DD i en rubrik på købsaftalens forside anført som "Ejendomsmægler". Lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., er således overtrådt.

Det forhold, det ikke var tilsigtet at give køberne eller andre indtryk af, at DD var godkendt ejendomsmægler og at købsaftalen er et standarddokument udfærdiget af sælgers advokat, kan ikke føre til et andet resultat.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler LL var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for handlen i denne sag.

Det følger af lovens § 28, stk. 1, at der skal for hvert formidlingsopdrag udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Det følger videre af lovens § 28, stk. 2, at stk. 1 er ikke til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, følger det:

"Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik"

Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler LL ansvaret for overtrædelser af § 7, stk. 1, 1. pkt., og har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette tildes indklagede ejendomsmægler, LL, 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 herfor, ved f.eks. at have udstedt instrukser i uoverensstemmelse med loven eller ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, og § 53, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil. Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar for den konstaterede overtrædelse af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., idet virksomheden ikke er koncipist af købsaftalen og ikke ses at have udstedt ulovlige instrukser eller have svigtet sin ledelses- og tilsynspligt.

Som følge heraf frifindes ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S.

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC A/S (CVR-nr. xx xx xx xx), 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