

Den 9. juli 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 504 – 19/06839

AA og BB
advokat CC
mod
Ejendomsformidlingsvirksomheden RR ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)
advokat DD
og
EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved klageskrivelse af 6. september 2019 har advokat CC på vegne af AA og BB indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden RR ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2. Samtidigt blev EE indbragt for nævnet jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

Klagen omhandler, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, stk. 1, 25, 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved i salgsmaterialet og i købsaftalen at have oplyst et forkert bruttoetageareal, ved at have annonceret ejendommen til en forkert kontantpris samt ved ikke at have udleveret for handlen betydende oplysninger til klagerens køberrådgiver.

Klagen omhandler herudover også, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 28, stk. 1, 37, stk. 1, nr. 3, jf. § 39, og 35, stk. 1, ved ikke at have udpeget en ansvarlig ejendomsmægler, ved ikke at have udarbejdet og udleveret en salgsopstilling, samt ved ikke at have oplyst om væsentlig økonomisk og personlig interesse i handlens indgåelse.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden RR ApS (CVR-nr. xx xx xx xx) formidlede salget af ejerlejligheder i et projektbyggeriget "FF" på [vej 1], [by 1]. Denne sag omhandler ejerlejligheden, "lejlighed nr. x, Tower E," beliggende [vej 2], [by 1] (herefter ejendommen).

I en af nævnet indhentet udskrift fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) af 24. marts 2020 for RR ApS fremgår, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed RR ApS (CVR-nr. xx xx xx xx) siden den 1. juni 2017, har været ejet af selskabet GG A/S (CVR-nr. xx xx xx xx), der som legalejer besidder 100 % af henholdsvis ejerandele og stemmerettigheder. Det fremgår endvidere, at den reelle ejer af ejendomsformidlingsvirksomheden siden den 1. juni 2017 har været HH, som besidder 100 % af henholdsvis ejerandelene og stemmerettighederne i selskabet. HH udgjorde ejendomsformidlingsvirksomhedens direktion fra 1. juni 2017 til 12. februar 2019.

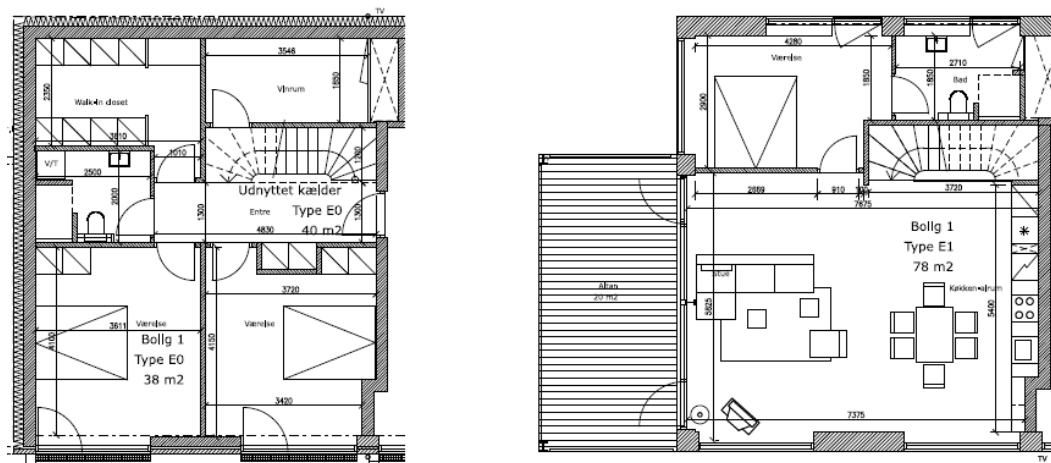
I en af nævnet indhentet CVR-udskrift af 24. marts 2020 for GG A/S, fremgår, HH har været den legale og reelle ejer af selskabet siden 26. juni 2006.

GG A/S og RR ApS har begge adresse [vej 3], [by 2].

Den 29. juni 2017 modtog klagerne en mail fra EE. Af hans mailsignatur fremgår bl.a.: ”Boligrådgiver, RR ApS Projektsalg, [vej 4], [by 3] RR ApS Projektsalg, [vej 3], [by 2]”. Af mailen fremgår:

*”Vi har været i dialog omkring når de nye tegninger på det sidste tårn på ”FF” lejlighederne, så ville du gerne kontaktes, jeg har vedhæftet dem i denne email.
Jeg afventer prislisen, på det hele. Den skal du modtage når jeg har denne, hvis der er nogle spørgsmål må du endelig sige til, og er I ikke int. Fortsat, gerne melde tilbage (...)”*

Af den vedlagte plantegning fremgår det, at bruttoetagearealet ville udgøre 116 m². Af selve tegningerne, er det herpå anført, at arealet fordelte sig med 38 m² i stue og 78 m² på 1. salen, svarende til 116 m²:



Af en af klager fremlagt prisliste fremgår det, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 116 m² og salgsprisen for ejendommen var 3.995.000 kr. Det fremgår endvidere, at fællesarealet for ejendommen udgjorde 11 m². Af prislisten fremgår den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds logo.

Af ejendommens tekniske tegninger fremgår det, at arealet var fordelt på 38 m² i stuen og 78 m² på 1. salen.

Den 25. august 2017 indgik klagerne købsaftale med II K/S (CVR-nr. xx xx xx xx) om køb af ejendommen. Det fremgår af købsaftalen, at indklagede EE har underskrevet som ”boligrådgiver/mægler” og HH har underskrevet som tegningsberettiget direktør for II K/S. Af købsaftalens forside fremgår den indklagedes ejendomsformidlingsvirksomheds logo.

I en af nævnet indhentet CVR-udskrift af 24. marts 2020, om II K/S, fremgår det at selskabet siden den 1. oktober 2015, har været ejet af JJ K/S (CVR-nr. xx xx xx xx) og siden den 25. april 2019 har været ejer af GG A/S, der som de legale ejere hver besidder 50-66,66 % af ejerandelene og stemmerettighederne. I en af nævnet indhentet CVR-udskrift af 10. juni 2020 om JJ K/S fremgår, at GG A/S siden den 31. maj 2015, har været den legale ejer af JJ K/S. HH har siden den 31. maj 2015, været den reelle ejer af JJ K/S. Det fremgår videre af CVR-udskriften for II K/S, at den reelle ejer af II K/S

er HH, der besidder 100 % af ejerandelen og stemmerettighederne. II K/S har adresse på [vej 5], [by 2].

Det fremgår af købsaftalen, at kontantprisen var aftalt til 3.995.000 kr., at klagerne hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomheden skulle deponere 70.000 kr., at overtagelsen af ejendommen var aftalt til 15. januar 2019 og at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 116 m².

Af købsaftalens punkt 2 fremgår:

”AREALER.

2.1 Inden afleveringsdagen foretages endelig opmåling og udstykning af ejendommen i ejerlejligheder. Ejerlejlighedskort udleveres til køber jf. pkt. 5.9.

2.2 Der kan evt. forekomme ændringer i forhold til ejendommens oplyste BEA og Tinglyste areal jf. købsaftalens forside og Bilag 11, da der er tale om projektsalg og ejendommen endnu ikke er opført. Dette medfører ikke ændringer i købesummen, såfremt afvigelsen ikke overstiger +/- 2 %. Sker der en afvigelse af BEA areal, såvel i positiv retning som negativ retning, betales køber/ sælger med den kvm-pris ejendommen er solgt til (ejendommens basispris (uden tilkøb) divideret med oplyst BEA areal).

2.3 Hvis det oplyste BEA areal afviger mere end +/- 10% kan køber vælge at annullere nærværende handel. Dette skal i så fald meddeles selskabet skriftligt senest 7 dage efter, at køber er oplyst ejendommens endelige BEA areal. Køber har ikke krav på kompensering af nogen art, hvis køber vælger at annullere nærværende handel, bortset fra, at deponerer udbetaling/ stillet garanti returneres køber.”

Af købsaftalens punkt 9 ”Ejendomsmægleroplysninger” fremgår:

”Selskabet har samarbejdsaftale vedr. projektet med ejendomsmæglerfirmaet RR ApS Projektsalg ApS, cvr. nr. xx xx xx xx. RR ApS Projektsalg ApS er autoriseret af Erhvervsstyrelsen til at drive ejendomsmæglervirksomhed. (...)”

Af købsaftalens punkt 19 ”Udleverede bilag” fremgår det ikke af oplistningen, at klager har fået udleveret en salgsoptilling.

Af et uddrag af en salgsannonce, der ifølge klager først blev udleveret efter handlens indgåelse, fremgår bl.a., at ejendommens bruttoetageareal var 116 m² og tinglystareal var 116 m².

Den 29. august 2017 sendte EE en mail til advokat KK (klageres daværende rådgiver):

”Vi har fornøjelsen at have solgt en bolig i vores fine ”FF” til AA og BB.

Vi fremsender hermed iht. aftale med kunderne:

** Købsaftale*

** Bilag til handlen*

Vi imødeser kundens indbetaling af udbetaling og din fremsendelse af garanti iht. købsaftalens Bilag 2.

*Deponering af de 75.000kr til konto nr: [personlige forhold] – venligt bekræft dette er depone-
ret. Vi imødeser kundens indbetaling af udbetaling og din fremsendelse af garanti iht. købsaf-
talens Bilag 2.”*

Den 30. august 2017 sendte EE en mail til klagerne med invitation til et materialemøde.

Samme dag kl. 21.50 fremsendte advokat KK sin godkendelsesskrivelse til EE, hvoraf det bl.a. frem-
går:

”(…)

*4. Handlen er betinget af, at det oplyste areal af ejendommen (boligen) ved den endelige op-
måling maksimalt afviger med 5 %, idet køber i modsat fald er berettiget til at træde tilbage fra
købet. Der sker ikke regulering af købesummen, såfremt boligarealet bliver større.”*

Den 2. september 2017 besvarede EE godkendelsesskrivelsen af 30. august 2017.

”(…)

*Kan accepteres, hvis vilkår er ens for begge parter. Ved regulering af den oprindelige opmåling
maksimalt afviger med 5%, kan både sælger samt købe træde ud tilbage fra købet.”*

Af den endelige arealfortegnelse for ejendommen af 28. juni 2019, udarbejdet af landsinspektør LL,
fremgår det, at ejendommens bruttoareal er 145 m² fordelt på et nettoareal på 117 m² og 28 m² i
ejendommens andel af det fællesadgangsareal.

Den 1. juli 2019 modtog klagerne en mail fra MM. Af hendes mailsignatur fremgår ”Administrati-
onschef, GG A/S, [vej 3], [by 2]”. Til mailen var medarbejder ved indklagede virksomhed NN sat
c.c.: Af mailen fremgår:

*”I forbindelse med jeres køb af [vej 2] har jeg fra OO A/S fredag sidst på dagen modtaget den
endelige arealfortegnelse, jf. det vedhæftede.*

*Som det fremgår af arealfortegnelsen, er ejerlejlighed 1 145 BEA kvm og ikke 116 BEA kvm,
som det fremgår af købsaftalen. Ejerlejligheden er således større end forudsat.*

*Som det ligeledes fremgår af købsaftalens punkt 2.3, kan I, såfremt BEA arealet afviger med
mere end plus 10%, vælge at annullere nærværende handel. Dette skal i så fald meddeles skrift-
ligt senest 7 dage efter, at I er oplyst om ejerlejlighedens endelige BEA areal. Deponering og
stillet garanti returneres naturligvis, såfremt I vælger at annullere handlen.*

*Ønsker I at fastholde handlen betyder det, at ejerlejligheden får en prisregulering, jf. købsafta-
lens bestemmelser herom. Ifølge købsaftalens punkt 2.2 er der en reguleringsbestemmelse, og
det fremgår, at såfremt der opstår en arealregulering på plus eller minus 2% i forhold til det
BEA kvm areal, der er anført i købsaftalen, betaler køber eller sælger den pris pr. kvm, ejerlej-
ligheden er solgt til, med det BEA kvm areal, der overstiger/er mindre end 2%.*

*Som ovenfor nævnt er ejerlejligheden oplyst med et BEA kvm areal på 116, men, som det frem-
går af den endelige arealfortegnelse, er lejlighedens faktiske BEA kvm areal 145. Det betyder,
at der skal betales for 27 BEA kvm (146-118), idet der gives 2 BEA kvm gratis, da disse ligger
inde i 2% reguleringen.*

*Lejligheden er solgt til kr. 3.995.000 for 116 BEA kvm, hvilket giver en kvm-pris på kr. 34.440
pr. kvm. Dette skal ganges med 27 BEA kvm, som giver kr. 918.850 i regulering oveni prisen
på kr. 3.995.000, således at prisen vil være kr. 4.913.850.*

Jeg er godt klar over, at det en streg i regningen, at ejerlejligheden er meget større end forventet – men omvendt vil værdien af ejerlejligheden altid beregnes ud fra 145 BEA kvm ved fremtidig vurdering og gensalg.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovennævnte, er I velkomne til at kontakte os.”

Den 4. juli 2019 sendte advokat KK en mail til MM:

”Jeg kan forstå, at der er sket en voldsom afvigelse af BEA arealet i ovenanførte ejendom, som har medført en merpris for køber på kr. 918.850.

Du bedes i den forbindelse venligst fremsende mig en redegørelse samt dokumentation for selve beregningen af de i købsaftalen oprindelige fastsatte 116 BEA m², idet jeg kan forstå, at arealet i dag udgør 117 BEA m²?

Fristen for tilbagemelding på hvorvidt køber vil fortsætte handlen, udskydes til 3 hverdage efter min modtagelse af ovennævnte redegørelse/dokumentation, hvilket du venligst bedes bekræfte, herunder henset til at få en eventuel finansiering på plads.”

Den 5. juli 2019 sendte advokat KK en mail til MM:

”I forlængelse af min mail nedenfor har jeg nu gennemgået salgsmaterialet endnu en gang, hvorefter jeg kan se, at RR ApS har lavet en fejl i salgsmaterialet. RR ApS anfører nemlig BEA arealet til at være 116 m², jf. blandt andet vedlagte forside af købsaftalen, hvilket ikke er korrekt, da I har glemt at tage højde for fællesarealerne, som tillige ved sagens opstart skulle have indgået i beregningen af arealet. I har ellers været i besiddelse af al relevant materiale, herunder vedlagte tegninger mv., og alle steder har det fremgået, at BEA arealet udgjorde 116 m². Jeg kan således konstatere, at RR ApS i sin tid har beregnet det ud af nettoarealet, hvorfor man tillige må tage udgangspunkt i nettoarealet i dag, hvis man skal have et ordentligt sammenligningsgrundlag. Differencen i arealet udgør herefter alene 1 m², idet arealet i dag er målt op til i alt 117 m², hvorefter der ikke skal betales nogen tillægskøbesum i henhold til købsaftalegrundlaget.

Køber fastholder på nærværende grundlag således handlen til den oprindelige købesum på kr. 3.995.000, idet jeg tillader mig at forudsætte, at I vedkender jer fejlen. I modsatte fald ser køber sig nødsaget til at træde tilbage fra handlen, idet køber i så fald vil gøre et erstatningskrav gældende for samtlige ekstraomkostninger, den fejlagtige beregning har medført køber.”

Den 10. juli 2019 klokken 11.02 sendte klagerne en mail til MM:

”Vi står i en uafklaret situation omkring 2E’s krav om ekstra betaling for vores lejlighed, med det mulige udfald, at vi vil blive tvunget ud af handlen.

Hvis det bliver konsekvensen, forventer jeg, at RR ApS overtager det Svane køkken, der er bestilt med ekstra tilvalg, og holder mig skadesløs i denne forbindelse.

Det betyder at min foreløbige betaling til Svae på 100.000 kr. godtgøres, samt at mine forpligtelser omkring resterende betaling på 57.227,35 kr. overtages af 2E.

Det er vigtigt at vi har en afklaring på dette hurtigt, da det er afgørende for, om det leverede køkken skal monteres eller ej.”

Samme dag klokken 12.04 videresendte MM klagerens mail til advokat KK.

Samme dag klokken 18.08 sendte advokat KK en mail til MM:

”Vi har endnu ikke modtaget en tilbagemelding fra RR ApS vedrørende vores indsigelse i forhold til 2E's krav om ekstrabetaling for købers lejlighed, så derfor må køber desværre - og under protest - annullere handlen, idet køber ikke har mulighed for at få restbeløbet på kr. 918.850 finansieret.

Det er nødvendigt at få afklaret, hvorvidt RR ApS vil overtage det Svane Køkken, som køber har bestilt. Dette skal i så fald overtages for kr. 157.227,35, som køber har indgået kontrakt med Svane Køkken om.

Jeg må således fastholde, at RR ApS har begået en simpel fejl, som har udløst denne situation, og køber vil derfor gøre et erstatningskrav gældende for samtlige ekstraomkostninger, som den fejlagtige beregning har medført køber.”

Den 11. juli 2019 fremsendte HH en mail til advokat KK. Af HH's signatur fremgår ”GG A/S”. Af mailen fremgår:

”Med dine forsatte urigtige beskyldninger imod 2E, som ikke er sælger, men mægler, skal jeg venligst henvise opmærksomheden til Straffelovens prgf. 267 om injurier som II K/S advokat er klart instrueret i omgående at tage i brug overfor dig eller andre der udspreder urigtige imod bedre vidende. Vi går ud fra, at du er bekendt med strafferammer.

*Og i forlængelse af dine urigtige beskyldninger - og med udgangspunkt i købsaftalen - hvis vilkår **nøje** er forhandlet **med dig** på købers vegne er dine beskyldninger helt hen i vejret.*

Du burde have forklaret kunderne hvad vilkårene i købsaftalen er når der er tale om projekt-salg. Købsaftalen er helt præcist og meget klar i sine vilkår og krystal klar - og der er ikke begået nogen fejl fra sælgers side af. Køberne burde nok istedet overveje erstatning imod dig hvis de mener sig fejl rådgivet.

Og sælger ser ud fra ovenstående ingen grund til at skulle udvise velvilje eller goodwill og overveje at overtage en køkken leverance der ikke er bestilt af os. Du burde betale regningen som del i fejl rådgivningen.”

Den 3. april 2020 har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere anmodet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om at oplyse og dokumentere, hvorvidt der var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med handlen i denne sag.

Den 15. april 2020 anmodede advokat PP på vegne af de indklagede om fristudsættelse på tre uger, idet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke var vendt tilbage.

Den 16. april 2020 blev indklagede meddelt 14 dages fristforlængelse.

Den 29. april 2020 anmodede indklagede på ny om fristudsættelse på tre uger, da det fortsat – grundet COVID-19 – ikke havde været muligt, at indhentet oplysningen hos ejendomsformidlingsvirksomheden.

Den 30. april 2020 blev anmodningen om fristudsættelse på tre uger afvist af nævnets formand. Indklagede blev i stedet meddelt en uges fristforlængelse.

Den 7. maj 2020 har indklagede oplyst, uden nærmere dokumentation, at ejendomsmægler QQ var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af den af nævnet indhentede CVR-udskrift af 24.

marts 2020, at QQ har været direktør for den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed siden 28. august 2019.

Parternes bemærkninger:

Klager

Advokat CC har på vegne af klagerne bl.a. anført, at indklagede i flere tilfælde har tilsidesat sine pligter i forbindelse med handlen i denne sag og derfor skal pålægges en disciplinærsanktion.

Forud for indgåelse af købsaftalen har klagerne modtaget plantegningerne af ejendommen til underskrift fra EE. Af plantegningerne fremgår det, at bruttoetagearealet forventedes at udgøre 116 m², fordelt med 38 m² i stuen og 78 m² på 1. sal. Tilsvarende fremgår af den fremlagte prisliste. Af købsaftalen fremgår det ligeledes, at bruttoetagearealet er 116 m² og til den anførte pris på 3.995.000 kr. Endeligt fremgår det også af det fremlagte uddrag af salgsbrochuren udleveret efter handlens indgåelse at bruttoetagearealet såvel som tinglyst areal ville være på 116 m², fordelt med 38 m² i stue og 78 m² på 1. salen. Det kan herefter udledes, at klagerne købte en projektlejlighed på 116 m² til den anførte pris.

Efter købsaftalens indgåelse fik klagerne køberrådgiver ikke fremsendt en kopi af plantegningerne. Køberrådgiveren kunne derfor ikke konstatere at sælger/mægler havde undladt/glemt at medregne fællesarealet i det oplyste bruttoetageareal på 116 m². Klager tilkendegiver, at et bruttoetageareal almindeligvis indeholder fællesarealet. Det er dog ikke hvad der er aftalt ved dette køb. Det er aftalt, at sælger skulle levere en ejerlejlighed på 116 m². Ejendommen er opført identisk med det projekterede, dog således at ejendommen i stedet er 117 m². Det er således ikke tale om en størrelse, men med 1 m² undtagelse, præcis som projekteret.

En erhvervsdrivende må ikke over for en forbruger annoncere en lejlighed til knap 4.000.000 kr., som det følger af prislisten, når sælger på forhånd ved eller bør vide, at sælger vil opkræve knap 5.000.000 kr., uanset at lejlighederne i projektbyggeriet er opført og udbudt som projekteret. Klager bemærker hertil, at købsaftalens punkt 2.2 omhandler situationer, hvor arealet, herunder ejendommens og fælles, ændrer sig fra det projekterede. Dette er ikke tilfældet. Indklagede både kunne og burde have konstateret, at købsaftalens angivelse af bruttoetagearealet var fejlagtig, idet fællesarealerne ikke var medregnet.

Indklagede anfører, at det efter byggeriets færdiggørelse viste sig, at lejligheden var større end anført i købsaftalen. Som allerede beskrevet afviger det faktiske og gennemførte byggeri imidlertid ikke fra projekttegningerne. Det er således ikke byggeriet, der er faldet anderledes uden end projektet. Der er derimod tale om en oprindelig fejlagtig opgørelse af og oplysning om bruttoetagearealet. Dette idet både sælger og indklagede har undladt/glemt at medregne fællesarealet i det oplyste bruttoetageareal på 116 m² og dermed havde begået fejl ved beregningen af bruttoetagearealet. Indklagede både kunne og burde på baggrund af projektmaterialer have konstateret, at fællesarealerne ikke var medregnet i lejlighedens bruttoetageareal. Købsaftalens angivelse af "bruttoetagearealet" var således objektivt fejlagtig.

Indklagede har derved tilsidesat sine pligter ved at formidle salg af ejendommen til den oplyste pris, uanset at indklagede vidste eller burde vide, at bruttoetagearealet var forkert opgjort, idet fællesarealet

ikke var medregnet. Indklagede vidste eller burde vide, at fællesareal skal medregnes i bruttoetagearealet, uanset om indklagede identificeres med sælger eller ej, grundet personsammenfaldet.

Indklagede både kunne og burde have konstateret den begåede fejl ved beregningen af bruttoetagearealet ud fra de for indklagede på handelstidspunktet foreliggende oplysninger og dokumenter.

Indklagede har yderligere tilsidesat sine pligter ved at undlade at sende samtlige relevante dokumenter til køberrådgiveren, således at køberrådgiveren kunne have opdaget den af sælger og mægler begåede fejl ved beregningen af bruttoetagearealet.

Herudover har indklagede tilsidesat sine pligter ved ikke at have givet oplysninger om sammenfaldet mellem ejeren af ejendomsformidlingsvirksomheden og det sælgende selskab. Hertil bemærkes det, at HH har underskrevet købsaftalen på vegne af sælger, samt har svaret på vegne af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i korrespondancen med køberrådgiveren.

Endvidere har indklagede ikke sørget for at oplyse, hvem der var ansvarlig ejendomsmægler på sagen og ikke udarbejdet og/eller udleveret en salgsoptstilling. Dette udgør yderligere overtrædelser af indklagedes pligter. Det er ikke ansvarsfritagende for indklagede, at indklagede har forsømt at ansætte en godkendt ejendomsmægler. Tværtimod er dette en skærpende omstændighed. Har indklagede haft en godkendt ejendomsmægler ansat, er det stærkt påfaldende, at indklagede ikke har oplyst navnet herpå. Det bemærkes, at alle mails er sendt af EE ligesom det er EE, der har skrevet under som ”boligrådgiver/mægler” på købsaftalens side 2.

Om den efterfølgende oplysninger om, at ejendomsmægler QQ var ansvarlige ejendomsmægler, bemærker klager, at klager ikke tidligere har hørt, at ejendomsmægler QQ skulle være tilknyttet sagen, ligesom at ejendomsmægler QQ’s navn ikke fremgår af handlens dokumenter. Herudover bemærkes, at indklagede ikke omtalte ejendomsmægler QQ i skriftvekslingen til nævnet, uanset at indklagede oplagt havde mulighed hertil. Efter indklagedes opfattelse tyder hele forløbet helt klart på, at der ikke på handelstidspunktet har været en ansvarlig ejendomsmægler tilknyttet. Der er derimod intet, der tyder på det modsatte.

Endelig har indklagede tilsidesat sin pligter ved – trods gentagne opfordringer hertil – at have undladt at anmelde sagen under sin ansvarsforsikring. Dette kan afskære klagerne i at opnå erstatning via indklagedes ansvarsforsikring.

Indklagede

RR ApS

Advokat DD har på vegne af RR ApS påstået sagen afvist, subsidært at indklagede frifindes. Til støtte for påstanden om afvisning, har indklagede gjort gældende, genstanden for klagers klage i realiteten er udtryk for en civilretlig tvist mellem en sælger og køber, og at klagen ligger uden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence, og derfor må afvises. Endvidere har indklagede anført, at det er en forudsætning for at nævnet kan behandle en klage over indklagede, at der påhviler indklagede et selvstændigt ansvar eller et medansvar for EE’s eventuelle pligtforsømmelser. Da EE imidlertid ikke er godkendt ejendomsmægler, kan der ikke påhvile indklagede et medansvar for eventuelle pligtforsømmelser i disciplinært regi. Indklagede afviser endvidere at være selvstændigt ansvarlig.

II K/S er et projektselskab, der i perioden 2017-2019 har opført og solgt en række boliger i projektet ”FF”, på [vej 1] i [by 1]. Den købsaftale med vilkår, der er anvendt for samtlige salg af projektboligerne på Kompagnivej i Farum, er udarbejdet af sælger. Således fremgår sælgers logo også på forsiden af købsaftalen. Sælger har i købsaftalen anført, at der er tale om en individuelt udarbejdet købsaftale tilpasset til projektsalg.

Da der var tale om et projektsalg, hvor der i et vist omfang må påregnes afvigelser fra projekttegnningerne, herunder vedrørende boligernes arealer, havde sælger i de generelle vilkår for købsaftalen som punkt 2 indsat en bestemmelse om arealafvigelser. Dermed tages der ved punkt 2 højde for, hvordan parterne er stillet, såfremt der ved opmålingen af projektboligen efter dens opførelse konstateres afvigelser i bruttoetagearealet. Der blev gennemgået forhandlinger om yderligere vilkår for handlen. Herunder fremsatte klagerens daværende rådgiver et vilkår om, at handlen maksimalt måtte afvige 5 % ved endelige opmålinger. Forholdet blev, som skriftvekslingen viser, accepteret. Vilkåret om arealafvigelser, der er gældende i nærværende handel, er dermed særskilt forhandlet mellem parterne.

Efter handlens gennemførelse skulle sælger endeligt opmåle den solgte boligs bruttoetageareal i overensstemmelse med købsaftalen. Sælger konstaterede derved, at den solgte bolig, som ifølge købsaftalen skulle have et areal på 116 kvadratmeter, efter sælgers endelige opmåling viste sig at have et areal på 145 kvadratmeter. Arealafvigelsen udgør en arealafvigelse af et sådant omfang, at den giver køber ret til at annullere handlen. Indklagede blev først orienteret herom samme dag som klagerne jf. den fremlagte mailkorrespondance. Arealafvigelsen førte til, at klagerne annullerede handlen.

De af klager nedlagte påstand om tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik bestrides og er helt udokumenterede. Det fremgår ikke klart, hvordan indklagede har vidst eller burde have vidst, konstaterede eller burde have konstateret de af klager anførte påstande. Der var ikke noget i handlens materiale, der indikerede nogen fejl ved beregningen af bruttoetagearealet. Da der er tale om projektboliger, var det heller ikke muligt for indklagedes medarbejdere at konstatere de fysiske forhold og sammenholde disse med ejendomshandlens materiale. Det var endvidere ikke muligt, på baggrund af handlens bilag at konstatere arealafvigelsen. Dette understøttes af, at hverken klager eller klagers køberrådgiver konstaterede nogen uregelmæssighed ved opgørelse af ejendommen bruttoetageareal i forbindelse med berigtigelsen. Det var klager og klagers køberrådgiver bekendt, at købet vedrørte en projektbolig, og at der ved køb af denne type boliger består en risiko for afvigelser af forskellig karakter. Indklagede havde i den forbindelse sikret sig, at købsaftalen mellem klager og sælger indeholdt en betryggende regulering af sådanne afvigelser. Bestemmelsen om arealafvigelser under punkt 2 til købsaftalens generelle vilkår, og det efterfølgende forhandlede vilkår i allongen, indeholder alle rimelige og nødvendige muligheder som såvel sælger som klager (og dennes rådgiver) bør have, for at kunne varetage deres interesser i tilfælde, hvor der forekommer arealafvigelser ud over det påregnede, i den opførte ejendom. Efter sælger konstaterede uoverensstemmelsen i forbindelse med opmålingen af ejendommen, gjorde sælger opmærksom herpå over for både køber og en medarbejder hos indklagede. Da opmåling af boligen ifølge købsaftalen skulle foretages af sælger, havde indklagedes medarbejdere ikke grundlag for at konstatere uoverensstemmelsen på et tidligere tidspunkt end ved sælgers opmåling. Det vil være at gå ud over de indklagedes forpligtelser i nærværende sag, såfremt indklagede 1 skulle have anmodet en medarbejder hos sig om at foretage en selvstændig opmåling efter ejendommens opførelse, når sælger skulle foretage denne. Da det heller ikke på baggrund af købsaftalens bilag var muligt for nogen medarbejder hos indklagede på forhånd at konstatere arealafvigelsen, har indklagede derfor heller ikke noget selvstændigt ansvar på det grundlag.

For så vidt angår klagers synspunkt om, at det er en skærpende omstændighed, at indklagede er koncernforbundet med sælger, bemærker indklagede, at indklagede som sælgers ejendomsmægler skal varetage sælgers interesser og behov.

Disciplinærnævnets bemærkninger:

Indklagede har på Disciplinærnævnets opfordring, oplyst at ejendomsmægler QQ var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler.

EE

EE er ikke godkendt ejendomsmægler og er ikke blevet anmodet om at fremkomme med et hørings-svar.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk.1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Nævnet bemærker i forlængelse heraf, at det er uden for nævnets kompetence at tage stilling til forhold, som angår forholdet mellem sælger og køber.

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår.

Indklagede EE er ikke godkendt som ejendomsmægler jf. lovens § 6. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over EE afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnets bekendtgørelsen.

Ejendomsformidlingsvirksomhedens mulige ansvar

Det følger af lovens § 52, stk. 2, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for nævnet, hvis virksomheden har et selvstændigt ansvar eller et medansvar for at loven og god ejendomsmæglersskik er tilsidesat. Det følger af lovens § 53, stk. 4, at hvis der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar, jf. lovens § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. 53, stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde.

Et selvstændigt ansvar eller medansvar kan komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind over for en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter eller god ejendomsmæglersskik. En virksomheds ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder loven, dens forskrifter og god ejendomsmæglersskik. En sanktion af en ejendomsformidlingsvirksomhed kan endvidere komme på tale i tilfælde,

hvor ejeren af virksomheden er vidende om, at de ansatte ikke følger god ejendomsmæglerskik, loven om formidling af fast ejendom m.v. eller regler udstedt i medfør heraf. Endvidere kan en sanktion af virksomheden f.eks. komme på tale, når virksomheden har opstillet interne retningslinjer for virksomhedens ansatte ejendomsmæglere eller afgivet instrukser til de ansatte, både mæglere og øvrige ansatte, som strider mod god ejendomsmæglerskik og reglerne i loven samt regler fastsat i medfør heraf. jf. lovbemærkningerne til § 53, stk. 4.

Da en ejendomsformidlingsvirksomheds potentielle ansvar ikke alene begrænser sig til selvstændigt ansvar eller til medansvar for en godkendt ejendomsmægler, men gælder for alle virksomhedens ansatte, tages indklagedes påstand om afvisning af sagen ikke til følge. På denne baggrund realitetsbehandler nævnet herefter sagen.

Ad realiteten

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Ansvarlige ejendomsmæglere

Det følger af lovens § 28, stk. 1, at der for alle formidlingsopdrag skal udpeges en godkendt ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler.

For alle bolighandler, som er omfattet af lov om formidling af fast ejendom, og hvor den erhvervmæssige aktivitet er rettet mod eller udført for en forbruger, skal der altså udpeges en ansvarlig ejendomsmægler. Ansaret for at udpege en ansvarlig ejendomsmægler påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden, som har til opdrag at formidle salget af en ejendom.

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har på nævnets opfordring oplyst, at ejendomsmægler QQ var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Trods nævnets opfordring hertil, er oplysningen ikke nærmere dokumenteret. Klager har gjort gældende aldrig at have hørt QQ, og oplysningen om QQ fremgår ikke af handlens dokumenter.

Nævnet finder ikke, at kunne lægge indklagedes oplysning om QQ's udpegning som ansvarlig ejendomsmægler til grund ved pådømmelsen af denne sag. Indklagede var 35 dage om at tilvejebringe oplysningen, som ikke nærmere er dokumenteret. Det skal for en ejendomsformidlingsvirksomhed være en ganske enkelt oplysning, der kan tilvejebringes hurtigt. Da der samtidigt ikke er fremlagt dokumentation herfor og da oplysningen ikke understøttes af handlens dokumenter, tilsidesætter nævnet indklagedes oplysning, og lægger til grund, at der ikke var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler til denne bolighandel.

Som følge heraf er lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Idet det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at udpege en ansvarlig ejendomsmægler ifalder indklagede RR ApS et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 28, stk. 1.

Oplyst bruttoetageareal og annonceret kontantpris

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 § 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 ekspeditionsræssig karakter.

Af den fremlagte prisliste, uddraget af salgsbrochuren og af købsaftalen fremgår det, at ejendommens bruttoetageareal var 116 m². Det fremgår tilsvarende af den fremlagte plantegning. Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har medvirket til udarbejdelsen af både købsaftale og prislisten, i det virksomhedens logo fremgår af begge disse dokumenter.

Af selve plantegningen og ejendommens tekniske tegninger fremgår det, at arealet var fordelt med 38 m² i stuen og 78 m² på 1. salen. I alt svarende til 116 m². Af brochuren fremgår, at det tinglystareal udgjorde 116 m².

Et bruttoetageareal er udtryk for det samlede areal, der er på en ejendoms udnyttede etager inklusiv ydervægge. Ved lejligheder medregnes ejendommens andel af fællesadgangsarealer.

Af den endelig arealfortegnelse er ejendommens beboelsesareal/nettoareal blevet opmålt til 117 m², fordelt med 39 m² i stuen og 78 m² på 1. salen. Ejendommens bruttoareal er opmålt til 145 m², hvoraf 28 m² er ejendommens andel af det fællesadgangsareal.

Af bemærkningerne til § 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 45-46) fremgår:

” (...) Bestemmelsen fastslår, at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. 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. (...) Det følger endvidere af bestemmelsen, at ejendomsmægleren bør sikre, at købsaftalen indeholder en betryggende regulering af parternes retsstilling. Den efterfølgende papirgang ved berigtigelsen bliver således af ren ekspeditionsræssig karakter.”

Nævnet finder, at det burde have stået klart for indklagede, at det oplyste bruttoetageareal i den fremlagte prisliste og i købsaftalen, ikke indeholdt ejendommens andel af fællesarealerne, idet det af ejendommens plantegning og tekniske tegninger fremgår, at det samlede areal på 116 m² er ejendommens beboelsesareal. Da beboelsesareal og bruttoetageareal ikke er det samme, burde indklagede have foretaget nærmere undersøgelser heraf.

Ved ikke at have foretaget disse undersøgelser og ved at have oplyst, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 116 m², og derved tilsvarende formidlet ejendommen til en forkert kontantpris, er lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmægleretik tilsidesat. Ansvar for iværksættelse af denne undersøgelse vil almindeligvis påhvile den ansvarlige ejendomsmægler. Indklagede RR ApS ifalder imidlertid ansvaret herfor som følge af den manglende udpegning af en ansvarlig ejendomsmægler og idet nævnet har lagt til grund, at virksomheden har medvirket til udarbejdelsen heraf.

Manglende udlevering af oplysning til klagernes køberrådgiver

Ved fremsendelsen af købsaftalen til klagernes køberrådgiver, medsendtes ikke en kopi af ejendommens plantegninger. Nævnet finder, at indklagede burde have fremlagt disse for klagernes rådgiver, når der er tale om en ejendom under opførelse. God ejendomsmægleretik er derved tilsidesat.

Manglende udarbejdelse og udlevering af salgsoptilling

Det fremgår videre af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, som en del af de obligatoriske ydelser, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Udarbejdelsen af en salgsoptilling er obligatorisk grundlæggende ydelse, der skal sikre, at alle relevante oplysninger om en ejendom er samlet ét sted. Klager har oplyst, at der til handlen ikke blev udarbejdet og udleveret en salgsoptilling. Indklagede har ikke benægtet dette.

Nævnet lægger herefter til grund, at der i forbindelse med handlens indgåelse ikke blev udleveret en salgsoptilling, hvorfor lovens § 37, stk. 1, jf. § 39, og god ejendomsmæglerskik er overtrådt. Ved ikke at have sikret sig, at der udarbejdet og udleveret en salgsoptilling i forbindelse med handlen, har ejendomsformidlingsvirksomheden tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Oplysninger om særlig økonomisk og personlig interesse

Ifølge lovens § 35, stk. 1, skal ejendomsmægleren, hvis denne har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part.

Det lægges som anført i sagsfremstilling til grund, at HH indirekte er legalejer og samtidigt er den reelle ejer af både den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og det sælgende selskab. Bestemmelsen omfatter tillige ejendomsformidlingsvirksomheden og dens ledelse. Af bemærkningerne til lovens § 35 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 39f) følger bl.a.:

” (...)

Som hidtil – både før og efter lovændringen i 2005 – vil ejendomsmæglerens ejerinteresser i den udbudte ejendom være omfattet af oplysningspligten. Som eksempel på ejerinteresse kan nævnes en situation, hvor ejendomsmægleren selv ejer den udbudte ejendom, enten ved direkte ejerskab eller indirekte gennem et eller flere selskaber. (...)”

Som følge af HH reelle ejerskab af både sælger og ejendomsformidlingsvirksomheden, finder nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden således har en væsentlig økonomisk interesse i at handlen blev indgået, der strækker sig yderligere end interessen i at oparbejde vederlag. Ved ikke at have oplyst klagerne herom er lovens § 35, stk. 1 overtrådt. Nævnet finder, at RR ApS har et selvstændigt ansvar for at sikre, at disse oplysninger blev givet.

Sanktionsfastsættelse

Af lovbemærkningerne til § 53, stk. 1, følger det:

” (...) Med hensyn til sanktionsniveau foreslås det, at nævnet som den mildeste sanktion som i dag kan tildele en advarsel. En advarsel er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter forslaget og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik. (...) Herudover skal nævnet som nævnt kunne idømme bøder til ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. (...) Ved udmålingen af en bøde må der tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbrugeren. Endvidere må der lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller

kunne være opnået ved overtrædelsen. (...) Over for en ejendomsformidlingsvirksomhed bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse som i dag ligge i størrelsesordenen 50.000-250.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse kan grundbeløbet udgøre fra 250.000-500.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 750.000 kr.

Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmægleretik i § 24, (...), oplysningspligten i § 35 om økonomiske og personlige interesser i handelen (...)”

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har tilsidesat lovens §§ 25, 28, stk. 1, 35, stk. 1, 37, stk. 1, nr. 3, jf. § 39, og 46 og har derved handlet i strid med god ejendomsmægleretik. Henset til den samlede mængde af konstaterede overtrædelser, herunder flere særligt forbrugerbeskyttende bestemmelser – har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed begået alvorlige overtrædelser af god ejendomsmægleretik. Den samlede mængde af overtrædelser er tillagt skærpende betydning ved sanktionsudmålingen.

Disciplinærnævnet bemærker, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed er indbragt for nævnet i sagerne 504 – 19/06839, 505 – 19/07522 og 506 – 19/07524, og at alle tre sager har været forelagt nævnet til pådømmelse samtidigt. Nævnet behandler som udgangspunkt sagerne i indkomne rækkefølge. Sagerne har ikke været sambehandlet, men behandlet særskilt. Som følge heraf benyttes princippet i straffelovens § 89, stk. 1, om tillægsstraf, således at der for sagerne 505 – 19/07522 og 506 – 19/07524, der i de faktiske omstændigheder ligger efter sag 504 – 19/06839, udmåles eventuelle tillægsbøder.

For de i denne sag konstaterede overtrædelser af god ejendomsmægleretik, pålægges indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en bøde på 250.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over EE afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, RR ApS (CVR-nr. xx xx xx xx), pålægges en bøde på 250.000 kr., 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