

Den 9. juli 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 505 – 19/07522

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
mod
Ejendomsformidlingsvirksomheden NN ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)
advokat AA
og
BB
advokat AA

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 9. oktober 2019 indbragte CC og DD ved advokat EE ejendomsformidlingsvirksomheden NN ApS (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2. Samtidigt indbragtes BB 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., §§ 7, 24, 25, 28, 35, 37, 39, 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udarbejdet og udleveret salgsoptilling, ikke at have udpeget en ansvarlig ejendomsmægler, ved uberettiget have benyttet ejendomsmæglertitlen, ikke give oplysninger om personlige og økonomiske interesser, og ved at have formidlet ejendommen med forkerte arealoplysninger.

Ved skrivelse af 22. november 2019 blev klagen tilbagekaldt som følge af forlig.

Af de specielle bemærkninger til lovens § 52, stk. 1, følger:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 12. december 2019 besluttede Disciplinærnævnet at fortsætte sagsbehandlingen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden NN ApS (CVR-nr. xx xx xx xx) formidlede salget af ejerlejligheder i et projektbyggeri ”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 NN ApS fremgår, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed NN 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, at HH har været den legale og reelle ejer af selskabet siden 26. juni 2006.

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

Den 20. november 2018 sendte indklagede BB en mail til den ene af de oprindelige klagere. Af BB's mailsignatur fremgik titlen "Projektægler". Af mailen fremgår:

"Vi har ikke en "salgsopstilling" på lejligheden. Da vi er projekt ægler."

I en brochure, der ifølge klager, blev udleveret inden handlens indgåelse, fremgår det om ejendommen, at bruttoetagearealet og det tinglyste areal begge udgjorde 124 m².

Den 21. november 2018 indgik klagerne og II K/S (CVR-nr. xx xx xx xx) købsaftale vedrørende ejendommen. Købsaftalen er underskrevet af indklagede BB på vegne af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og af HH som tegningsberettiget direktør for det sælgende selskab.

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 3], [by 2].

Af købsaftalens forside fremgår den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds logo. Herudover fremgår bl.a., at kontantprisen var aftalt til 4.715.000 kr. og at ejendommen skulle overtages den 1. maj 2019. Det fremgår videre, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 124 m².

Af de generelle vilkår for købsaftalens afsnit 2 om arealer fremgår:

"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."

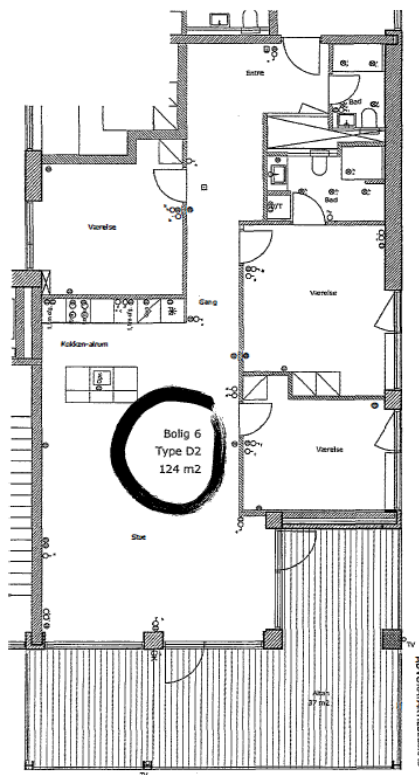
Af afsnit 9 "Ejendomsmægleroplysninger" fremgår:

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

Af oversigten over udleverede bilag i købsaftalens afsnit 19, er der ikke anført, at klager skulle have fået udleveret en salgsoptilling.

Af et af klagerne fremlagt uddrag af en oversigt over ejendommene i "Tower E" fremgår det, ejendommens bruttoetageareal var 124 m² med et fælles areal på 11 m². Tinglystareal var ikke oplyst. Af en fremlagt prisliste, dateret den 15. september 2019, fremgår det ligeledes, at bruttoetagearealet var 124 m². Prislisten indeholder den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds logo.

Af den udleverede plantegning over ejendommen fremgår det, at bruttoetagearealet udgør 124 m². Af selve tegningen fremgår det, at ejendommens areal er 124 m²:



Den 23. november 2018 fremsendte indklagede BB købsaftalen med bilag til klagerens bank.

Den 29. november 2018 sendte klagerens køberrådgiver sin godkendelsesskrivelse til indklagede BB. Af mailen fremgår bl.a.:

”...

Afvielser

Procentafvigelsen i købsaftalens pkt. 2.3 ændres til +/- 5%.

...

Manglende dokumenter

Jeg imødeser følgende dokumenter:

...

- Salgsopstilling (...)”

Den 30. november 2018 sendte indklagede BB sine bemærkninger til køberrådgiverens godkendelseskrivelse:

”...

Afvielser

Dette accepteres.

...

Manglende dokumenter

Vi har ikke en salgsopstilling på denne lejlighed. Da vi er projekt mægler.

...”

Af landsinspektør KK's endelig arealfortegnelse over ejendommen af 28. juni 2019 fremgår det, at ejendommen nettoareal udgør 124 m², andel af fælles areal udgør 10 m², bruttoarealet udgør 134 m². Tinglystareal udgør i alt 137 m², idet der hertil er medregnet et depot på 13 m².

Den 5. juli 2019 fremsendte LL, Administrationschef hos GG A/S, en mail til klagerne:

”I forbindelse med jeres køb af [vej 2], [by 1] har jeg fra Tvillum Landinspektørfirma A/S fredag sidst på dagen modtaget den endelige arealfortegnelse med endelige arealer, som vedhæftes. Det fremgår heraf, at ejerlejligheden er 134 BEA m2 og ikke 124 BEA m2, som det fremgår af købsaftalen.

Ejerlejligheden er således noget større end forudsat, og der sker således en regulering iht. den aftale, der er lavet i købsaftalens pkt. 2.2.

Vedhæftet sender jeg ligeledes indflytningsfakturaen og beregningen vedrørende arealafvigelsen på købet af [vej 2], [by 1] med overtagelse 22. juli 2019.

I bedes venligst sørge for at deponere kr. 4.925.121, således at pengene er på vores konto senest den 22. juli 2019 inden overtagelsen, dog gerne dagen før, så alt er klart på overtagelsesdagen. (...)”

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 de indklagedes om fristudsættelse på tre uger, idet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke var vendt tilbage med oplysningen.

Den 16. april 2020 blev indklagede meddelt to ugers 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 MM var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af det af nævnet indhentede CVR-udskrift af 24. marts 2020, at MM har været direktør for den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed siden 28. august 2019.

Parternes bemærkninger:

Klager

Som anført under sagens baggrund, blev klagen tilbagekaldt af klagerne, hvorefter Disciplinærnævnet valgte at fortsætte sagsbehandlingen.

De oprindelige klagere har bl.a. anført, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat i flere tilfælde.

Salgsopstilling

Indklagede har ikke udarbejdet og udleveret en salgsopstilling og har endvidere oplyst, at denne ikke var lovpligtig. Ejendomsformidlingsvirksomheden har derved tilsidesat sin instruktions- og tilsyns- pligt ved ikke at sikre, at der blev udarbejdet et lovpligtigt dokument.

Ansvarlig ejendomsmægler og misbrug af ejendomsmæglertitlen

Klagerne er ikke blevet givet oplysningerne om, hvem der var ansvarlig ejendomsmægler for formid-lingen.

Endvidere har indklagede BB optrådt som ejendomsmægler og i sin mailsignatur angivet sig her som. Da BB imidlertid ikke er godkendt ejendomsmægler er der sket misbrug af titlen som ejendomsmæg-ler.

Oplysninger om personlige og økonomiske interesser

Klagerne blev ikke givet oplysninger om personlige og økonomiske interesser i formidlingen, idet det bemærkes, at ejendomsformidlingsvirksomheden og det sælgende selskab er koncernforbudne og har sammenfald i ejer.

Ejendommens oplyste areal

De indklagede har tilsidesat deres oplysning- og undersøgelsespligt, ved at udbyde et ejerlejligheds-projekt uden forinden at have indhentet en beregning af boligarealet fra en landinspektør, og derved fået efterprøvet og sagligt og fagligt funderet korrekt angivet i købsaftalen, således at der efterføl-gende ved byggeriets færdiggørelse kan ske kontrol, og således at købsaftalens bestemmelse om re-gulering af købesummen sker på et for forbrugeren retvisende og korrekt og sagligt funderet grundlag - man kan således ikke blot gætte sig frem, og ansætte beløbet alt for lavt (den at man ved om det areal man angiver er et boligareal), og så bagefter medvirke til at opkræve yderligere købesum afkø-ber (forbrugeren). Klager gør gældende, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at formidle ejerlejligheden solgt på baggrund af en købsaftale, der således har et vilkårligt fastsat areal, der efter-følgende medfører betydelig efterregulering af købesummen, og købsaftalen ses derved heller ikke at

være afbalanceret i forhold til begge handlens parter. Undersøgelsespligten og oplysningsforpligtelsen må derved være tilsidesat. Da disse forhold er begået i alle handlerne, synes der at være tale om et svigt hos ejendomsmæglervirksomheden, der tilrettelægger sit arbejde med udelukkende salg af sin ejers egne ejerlejligheder, på et grundlag, der ikke er oplyst og rimelig overfor købende forbrugere, der mødes med krav om betydelige efterbetalingskrav, som kunne være undgået, blot man havde oplyst sagen korrekt fra begyndelsen, og fået beregnet boligarealet sagligt.

Indklagede

Indklagede har for så vidt angår BB nedlagt påstand om, at klagen afvises idet nævnet ikke har kompetence til at behandle klagen over ham, da han ikke er godkendt ejendomsmægler. Subsidiært har indklagede påstået frifindelse. For så vidt angår ejendomsformidlingsvirksomheden NN ApS har indklagede nedlagt påstand om afvisning subsidiært frifindelse.

Indklagede har som baggrundsinformation anført, at NN ApS er et selskab stiftet med henblik på at sælge projektboliger opført af selskaber i NN ApS-konceren. Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. II K/S (sælger) 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 [vej 1] i [by 1], er udarbejdet af sælger. Da der var tale om et projektsalg, hvor der i et vist omfang må påregnes afvigelser fra projekttegningerne, herunder vedrørende boligernes arealer, havde sælger i de generelle vilkår for købsaftalen indsat afsnit 2 om arealafvigelser. Dermed er der ved punkt 2 taget højde for, hvordan parterne var stillet, såfremt der ved opmålingen af projektboligen efter dens opførelse blev konstateret afvigelser i bruttoetagearealet.

Efter opførelsen af ejendommen med klagerens bolig og landinspektørens efterfølgende opmåling, konstaterede sælger et bruttoetageareal, der udgjorde 134 kvadratmeter for klagerens bolig, som dermed udgjorde 10 kvadratmeter mere end de i købsaftalen anførte, på 124 kvadratmeter. Sælger – som indklagede hverken kan disponere for eller har nogen beføjelse over – opkrævede i den forbindelse en tillægskøbesum herfor, over for klagerne. Der opstod herefter en tvist mellem klagerne og sælger, der, som nævnt indledningsvist, blev forligt udenretligt, og de indklagede var ikke involveret i dette efterfølgende forløb.

Salgsopstilling

Det for så vidt er korrekt at der ikke for denne konkrete handel var udarbejdet og udleveret et dokument, der bar titlen ”salgsopstilling” til klagerne. Imidlertid – og uagtet – at der ikke forelå et dokument med titlen ”salgsopstilling”, så var køberne og deres rådgiver materielt i besiddelse af alle de oplysninger, som salgsopstillingen ville have indeholdt – under hensyntagen til, at der var tale om et projektsalg. Oplysningerne fremgik af købsaftalen, de generelle vilkår samt handlens bilag. Hvilket formentlig også var baggrunden for, at klagerens køberrådgiver, efter at have forespurgt til salgsopstillingen og fik at vide at den ikke forelå, alligevel kunne godkende handlen. Således var køberne forinden køberrådgiverens godkendelse blevet gjort bekendt med følgende den skønnede kontantpris (købsaftalens side 1), den månedlige og årlige ejerudgift (mail af 30. november 2018, samt handlens bilag 6, 6a, 8A og 8B vedlagte købsaftalen), oplysning om forbrugsafhængige forhold (oplyst inden handlens indgåelse i mail af 30. november 2018), forventede grund-, bygnings-, og boligarealer (BBR-arealer) for boligen (købsaftalens side 1, købsaftalens bilag 3 og 5, samt punkt 2 i købsaftalens generelle vilkår), fordelingstal (oplyst inden købsaftalens indgåelse, i mail af 30. november 2018 samt bilagene 6, 6a, 8A og 8B til købsaftalen), boligens matrikelnummer og beliggenhed (købsaftalens side 1), forsikringsforhold (punkt 3 og 5.9 i de generelle vilkår), ejendommens energimærkning

(punkt 12 i de generelle vilkår), kopi af lokalplan (bilag 14 til købsaftalen), forureningsskema (bilag 9 til købsaftalen), handelsomkostninger (punkt 13 i de generelle vilkår), oplysninger af sælgers hæftelse, forsikring og garanti (punkt 5.9 og 5.10 i de generelle vilkår) og forventet tidspunkt for færdiggørelse og aflevering af boligen (købsaftalens side 1, samt punkt 5.1 i de generelle vilkår). Klager havde således ubestrideligt fået alle de oplysninger, der skal fremgå af salgsopstillingen, inden købsaftalens endelige godkendelse. De indklagede anmoder Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om, ved sagens afgørelse, at tillægge det betydning, at den manglende salgsopstilling ikke konkret indebar at klagerne modtog færre oplysninger end de ville have haft i en salgsopstilling. Oplysningerne var ikke samlet i et dokument benævnt salgsopstilling, men var gjort tilgængelige for køber og dennes rådgiver, der var autoriseret ejendomsmægler, og herefter godkendte handlen. Det gøres gældende, at indklagede NN ApS har iagttaget sin instruktions- og tilsynsforpligtelse.

Ansvarlig ejendomsmægler

Det er en uheldig misforståelse at klagerne ikke umiddelbart ses at have modtaget oplysning om, hvem der var ansvarlig ejendomsmægler for handlen. Den ansvarlige ejendomsmægler fremgår i dag altid af de pågældende handler.

Brug af betegnelsen mægler

BB er ansat hos NN ApS som boligrådgiver. Det er en uheldig misforståelse at det i hans signatur i mailen fremlagt af klager er anført, at han arbejder som *projektmægler*. Denne misforståelse i titelangivelsen er siden blevet rettet.

Ingen oplysninger om personlige og økonomiske interesser i formidlingen

Som anført i baggrundsoplysningerne er NN ApS stiftet med henblik på salg af de projekter som GG A/S gennemfører via sine projektselskaber. Indklagede formidler ikke salg af andre boliger fra andre sælgere/ejere. Samarbejdet mellem indklagede og hver af projektselskaberne er formaliseret ved samarbejdsaftaler og som beskrevet i punkt 9 i købsaftalens generelle vilkår. Ingen af de indklagede har noget ejerskab i nogen af de pågældende projekter, eller på anden måde har interesser, der medfører en oplysningspligt. Ingen af de indklagede har nogen økonomiske eller personlige interesser ud over vederlag, i denne handel. Det er indklagede forståelse af § 35, at oplysningspligten består ved *mæglerens* eller *mæglervirksomhedens ejerskab*, for eksempel af ejendommen eller det projektselskab, der opfører ejendommene – og altså ikke projektselskabernes ejerskab (eller som i nærværende tilfælde – projektselskabets koncernforbindelse) med mæglervirksomheden. Det er indklagedes opfattelse, at oplysningspligten efter § 35 i lov om formidling af fast ejendom m.v. ikke finder anvendelse i den foreliggende situation.

Det gøres gældende at den omstændighed, at sælger har en – i nærværende tilfælde, helt bevidst og tilsigtet – interesse i, at projektselskabernes boliger sælges af NN ApS og virksomhedens medarbejdere, ikke medfører nogen oplysningspligt over for køberne efter § 35 i lov om formidling af fast ejendom. Det bemærkes endvidere, at klagerne var gjort opmærksom på samarbejdet mellem indklagede og sælger i købsaftalens punkt 9.

Samlende gøres det gældende, at de indklagede ikke har tilsidesat nogen oplysningspligt, idet indklagedes koncernforhold, herunder til sælger, ikke er omfattet af § 35 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Ejendommens oplyste areal

Det afvises, at indklagede ikke skulle have iagttaget deres forpligtelser efter §§ 25 og 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede bemærker, at beregning og angivelse af arealer ved projektboliger generelt har været forbundet med så store forskelle på, hvilke arealangivelser projektudbydere og mæglere anvendte, at Dansk Ejendomsmæglerforening så sig nødsaget til at udarbejde en ny norm på området, som først trådte i kraft for foreningens medlemmer den 1. januar 2020.

Det afgørende ved nævnets vurdering af, hvorvidt NN ApS har tilsidesat oplysnings- og undersøgelsespligten må være, hvorvidt arealangivelserne i købsaftalen har stemt overens med arealangivelserne i projektet, og hvorvidt indklagede har sikret sig, at der ved afvigelser herfra har bestået nogle betryggende reguleringsmekanismer. Det er indklagede opfattelse, at dette er tilfældet.

Der er i handlen dermed angivet det fagligt kvalificerede skøn over, hvad boligarealet forventedes at blive. Der var således ikke noget i handlens materiale, der indikerede nogen fejl ved beregningen af boligens bruttoetageareal. Da der er tale om projektboliger, var det heller ikke muligt for NN ApS eller dennes medarbejdere at konstatere de fysiske forhold og sammenholde disse med ejendoms-handlens materiale. Herudover er det ikke muligt på baggrund af handlens bilag at konstatere arealafvigelsen. Dette understøttes også af, at hverken klager eller klagers advokat overfor såvel de indklagede som overfor sælger, har konstateret nogen uregelmæssighed ved opgørelse af ejendommens bruttoetageareal i forbindelse med handlens berigtigelse. Hertil kommer, at 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 ejendomsformidlingsvirksomhed havde i den forbindelse sikret sig, at købsaftalen mellem klager og sælger indeholdt en betryggende regulering af sådanne afvigelser, herunder særligt spørgsmålet om arealafvigelser ved boligen, jf. punkt 2 til de generelle vilkår for købsaftalen. Bestemmelsen om arealafvigelser under punkt 2 til købsaftalens generelle vilkår, og det efterfølgende forhandlede, 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 tolerancen, i den opførte ejendom. Dermed har indklagede i fornødent omfang sikret, at dennes medarbejdere har kunnet foretage undersøgelser samt indhentelse og kontrol oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholdt en betryggende regulering af forholdet mellem parterne. I nærværende sag, hvor 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 ville gå ud over de indklagedes forpligtelser i nærværende sag, såfremt indklagede skulle have rekvireret en landinspektør til at efterprøve boligarealerne i projektet. 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 dét grundlag.

Samlende gøres det gældende, at det klart er reguleret i købsaftalen, hvordan parterne skulle forholde sig ved eventuelle arealafvigelser. Indklagede har derved i fornødent omfang sikret sig at virksomheden og dens medarbejdere kunne foretaget undersøgelser samt indhentet og kontrollere oplysninger med henblik på en betryggende regulering. Klager og klagers rådgiver blev forsynet med alle som oplysninger, som indklagede var i besiddelse af. Klager har ikke sandsynliggjort, at det ud fra det af

klagers bilagsmateriale – herunder købsaftalen og dens bilag – skulle være muligt at konstatere nogen arealafvigelse. Det skal i den forbindelse tillægges vægt, at klager eller dennes køberrådgiver heller ikke kunne konstatere arealafvigelsen i forbindelse med handlens berigtigelse. Indklagede har derved ikke selvstændigt tilsidesat undersøgelses- og oplysningspligten.

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 ejendomsmæglereskik 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 BB 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 BB afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

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 ejendomsmæglereskik 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 ejendomsmæglereskik. 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 ejendomsmæglereskik. 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 ejendomsmæglereskik, 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 ejendomsmæglereskik 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. Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give køber og sælger de oplysninger som er af betydning for handlen og dens gennemførsel.

Ansvarlige ejendomsmægler

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 erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udført for en forbruger, skal der altså udpeges en ansvarlig ejendomsmægler. Ansvaret 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 MM var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Trods nævnets opfordring hertil, er oplysningen ikke nærmere dokumenteret.

Nævnet finder ikke, at kunne lægge indklagedes oplysning om MM'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 NN ApS et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 28, stk. 1.

Manglende udlevering af salgsoptilling

Det fremgår af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, 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, herunder oplysning om ejerudgifter.

Indklagede har erkendt, at klagerne ikke fik udleveret en salgsoptilling. Som følge heraf er lovens §§ 25 og jf. § 39, og derved god ejendomsmæglerskik er overtrådt.

Udarbejdelse og udlevering af en salgsoptilling er en fundamental obligatorisk ydelse. Salgsoptillingen skal give forbrugeren et samlet overblik over de grundlæggende oplysninger om en ejendom, som følger af § 6, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v.

ved salg af fast ejendom. Da salgsopstillingen er en obligatorisk ydelse, kan det ikke anses for værende en formidlende omstændighed, at klagerne er blevet givet oplysningerne i en række bilag til købsaftalen og mails efter købsaftalens indgåelse.

Ved ikke at have sikret sig, at der udarbejdet og udleveret en salgsopstilling i forbindelse med handlen, har ejendomsformidlingsvirksomheden tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ejendomsmæglertitlen

I følge lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., må betegnelsen ejendomsmægler kun 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 forslagets krav Gennem den beskyttede titel »ejendomsmægler« kan en for bruger 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. (...)”

Nævnet finder på denne baggrund, at titlen ejendomsmægler og forkortelser heraf, uanset forholdets karakter kun må 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.

Det er således en overtrædelse af § 7, stk. 1, 2. pkt., når BB i sin mailsignatur var tituleret projekt-mægler.

Ejendomsformidlingsvirksomheden har et selvstændigt ansvar for at føre tilsyn med sine at medarbejdere overholder lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik. Ved ikke at gribe ind over for BB's misbrug af titlen, pålægges den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ansvaret for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 2. pkt.

Oplysninger om økonomisk eller personlige 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. Bestemmelsen omfatter tillige ejendomsformidlingsvirksomheden og dens ledelse.

Det lægges som anført i sagsfremstilling til grund, at HH indirekte er legalejer og samtidigt er den reelejer af både den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed som ejer af det sælgende selskab af ejendommen. 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 oparbejdede vederlag. Ved ikke at have oplyst klagerne herom er lovens § 35, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Nævnet finder, at NN ApS har et selvstændigt ansvar for at sikre, at denne oplysninger blev givet.

Ejendommens oplyste areal

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 ekspeditions-mæssig karakter.

Af den fremlagte oversigt over ejendomme i projektet, prislisen, brochuren og købsaftalen, fremgår det, at ejendommen bruttoetageareal ville være 124 m². Det samme fremgår tilsvarende af den fremlagte plantegning. Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har medvirket til udarbejdelsen af både købsaftale og prislisen, i det virksomhedens logo fremgår af begge disse dokumenter.

Af selve plantegningen fremgår herudover, at ejendommens areal var 124 m². Af brochuren fremgår endvidere, at det tinglyste areal var 124 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 nettoareal/beboelsesareal opmålt til 124 m². Ejendommen bruttoareal er opmålt til 134 m², hvoraf 10 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 ekspeditions-mæssig 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 fremgår, at det samlede areal på 124 m² er ejendommens beboelsesareal/nettoareal. Da det samtidigt fremgår af brochuren, at tinglystareal og bruttoetageareal var ens og da beboelsesareal og bruttoetageareal ikke er det samme, burde indklagede have iværksat nærmere undersøgelser heraf.

Ved ikke at have foretaget disse undersøgelser og ved at have oplyst, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 124 m², er lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Ansvar for iværksættelse af denne undersøgelse vil almindeligvis påhvile den ansvarlig ejendomsmægler. Indklagede NN 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.

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 forslagets formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 24, (...), oplysningspligten i § 35 om økonomiske og personlige interesser i handelen (...)”

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har tilsidesat lovens §§ 7, 25, 28, stk. 1, 35, stk. 1, 37, stk. 1, nr. 3 jf. § 39, og 46 og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Henset til den samlede mængde af konstaterede overtrædelser, herunder flere særligt forbrugerbeskyttende bestemmelser – har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed begået alvorlige overtrædelser af god ejendomsmæglerskik.

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.

Nævnet finder, at indklagedes tilsidesættelser af god ejendomsmæglerskik i denne sag må karakteriseres som værende af betydelig alvor, og omfatter forhold, som ikke indgik i nævnets pådømmelse af sag 504 – 19/06839.

Som følger heraf pålægges indklagede ejendomsformidling en tillægsbøde på 100.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over BB afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, NN ApS (CVR-nr. xx xx xx xx), pålægges en tillægsbøde på 100.000 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