

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 517 – 19/09406

AA
mod
ejendomsmægler BB
og
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler DD
og
ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (FF) (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 19. december 2019 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EE 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. Endvidere indbragtes GG, som ikke er godkendt ejendomsmægler.

Ved skrivelse af 17. januar 2020 indbragtes endvidere ejendomsmægler DD jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. Herudover blev klagen over GG frafaldet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 39, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke have annonceret ejendommen med oplysninger om den planlagte udstykning og ved at have oplyst at den udbudte kontantpris blev ændret som følge af en nedsættelse, når der reelt var tale om et ændret udbud grundet udstykning.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejendommen beliggende [Vej] xx, xxxx [By] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

I en salgsopstilling for ejendommen dateret den 31. juli 2019 fremgår der af forsiden en fakta boks om ejendommen, hvoraf et piktogram viser, at ejendommens areal udgør 3506 m². Af ejendomsbeskrivelsen på salgsopstillingens side 1 fremgår bl.a. ” (...) *Grunden er mere end 2.100 m² og er som en park at bevæge sig rundt i; dog med et meget lavt vedligeholdelsesbehov. (...)*”. Af salgsopstillingens side 2, fremgår det om ejendommens data, at grundarealet udgør 2170 m².

Den 29. august 2019 fik klager fremvist ejendommen af GG og salg & vurdering HH. Efterfølgende modtog klager en salgsopstilling over ejendommen af 2. august 2019. Af salgsopstillingens forside

fremgår en fakta boks om ejendommen, hvoraf et piktogram viser, at ejendommens areal udgør 3506 m². Af ejendomsbeskrivelsen på salgsoptstillingens side 1 fremgår bl.a. ” (...) Grunden er mere end 2.100 m² og er som en park at bevæge sig rundt i; dog med et meget lavt vedligeholdelsesbehov. (...)”. Af salgsoptstillingens side 2, fremgår det om ejendommens data, at grundarealet udgør 2170 m². Det fremgår yderligere at kontantprisen for ejendommen var 7.995.000 kr.

Den 8. november 2019 godkendte [By] Kommune udstykningen af ejendommens grund.

Den 10. november 2019 sendte indklagede ejendomsmægler BB en sms og en e-mail til klager med samme ordlyd:

"(...)

Jeg skriver til dig fordi du enten har et aktivt køberkartotek eller tidligere har vist interesse for ejendommen på [Vej] xx i [By].

I den forbindelse vil jeg blot oplyse at vi pr d.d. efter sælgers ønske har nedsat ejendommen fra 7.995.000 DKK til 6.500.000 DKK. Vores største prisnedsættelse til dato.

Dette skyldes at sælger har lyttet til de tilbagemeldinger der er kommet og ønsker sagen afsluttet.

Ejendommen der er tale om, er et liebhaveri med en yderst central placering i [By], kun 35-40 minutter fra [By2], og består af mere end 500 etagemeter! Boligen blev oprindeligt opført til kunstmaleren, II og fremstår stadig med masser af charme og detaljer fra dengang.

Masser af potentiale både for familien med store pladskrav, flergenerations køberen, eller investoren med ønske om indretning til flere boliger."

Vedlagt e-mailen var en salgsoptstilling dateret samme dag. Af salgsoptstillingens forside fremgår en fakta boks om ejendommen, hvoraf et piktogram viser, at ejendommens areal var 2206 m². Af ejendomsbeskrivelsen på salgsoptstillingens side 1 fremgår bl.a. ” (...) Grunden er mere end 2.100 m² og er som en park at bevæge sig rundt i; dog med et meget lavt vedligeholdelsesbehov. (...)”. Af salgsoptstillingens side 2, fremgår det om ejendommens data, at grundarealet udgør 2170 m². Det fremgår yderligere, at kontantprisen for ejendommen var 6.500.000 kr.

Den 15. november 2019 fik klager fremvist ejendommen af indklagede ejendomsmægler CC og GG. Samme dag blev klager af GG bedt om at udfylde et skema med oplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftale. Klager modtog endvidere en række dokumenter om ejendommen og grunden, herunder BBR-ejermeddelelse, ejendomsdatarapport, tilstandsrapport samt tre dokumenter med titlen ”Udstykning af grund”.

Den 17. november 2019 sendte klager de efterspurgte oplysninger til GG, som samme dag svarede, at hun ville udarbejde købsaftale.

Den 18. november 2019 sendte klager en mail til GG og indklagede ejendomsmægler BB:

"Jeg har nu fået oprettet mig i MyHome (...)

Jeg ser dog ikke lige en købsaftale jeg underskrive med NemID?

Og jeg har lige skimmet dokumenterne - der er noget inkonsistens i disse fsva priser og kvm - det bør I nok lige løbe over...!

Hvad er det for noget om udstykning der ligger under "Dokumenter"..?"

Af en salgsoptstilling dateret den 18. november 2019 fremgår der af forsiden en fakta boks om ejendommen, hvoraf et piktogram viser, at ejendommens areal var 2206 m². Af ejendomsbeskrivelsen på salgsoptstillingens side 1 fremgår bl.a.: ” (...) Grunden er mere end 2.100 m² og er som en park at bevæge sig rundt i; dog med et meget lavt vedligeholdelsesbehov. Bemærk at grunden er udstykket og det bagerste af haven derfor ikke hører til huset. (...)”. Af salgsoptstillingens side 2, fremgår det om ejendommens data, at grundarealet udgør 2170 m².

Den 19. november 2019 svarede indklagede ejendomsmægler BB:

”(...)

Dokumenterne der ligger er på den udstykning der er foretaget. Og som har bragt grunden fra de oprindelige 3506 m² til de annoncerede 2206m². Vi forventer at dette får en positiv effekt (som ejer) på ejendomsskatten og vil nedbringe denne, men da udstykningen stadig er i behandling hos Geodatastyrelsen, har vi ikke de nye tal.

Vi skulle lige sikre os vilkår for lejer var på plads, så I kunne overtage et helt tomt hus til 1/3, inden vi sendte aftalen afsted. Det er netop blevet bekræftet, og jeg sender derfor aftalen i løbet af den næste time.

Er sindssyg spændt på at følge de projekter I har planlagt og håber du byder på kaffe når vi er ovre på den anden side!

(...)”

I udkast til købsaftale dateret den 19. november 2019 fremgår det, at ejendommens grundareal er 2170 m². Kontantprisen var aftalt til 6.500.000 kr. Til handlen medfulgte tre dokumenter med titlen ”Udstykning af grund af d. 8.7.2019”. Af købsaftalens afsnit 11 fremgår bl.a.:

” (...)

Udstykning:

Køber er gjort opmærksom på at sælger er igang med at udstykke grunden i samarbejde med JJ A/S. Udstykningen er godkendt af [By] kommune og anmeldt til Geodatastyrelsen hvor sagen er under udførsel. Det forventes at sagen er afsluttet inden overtagelse. Køber har fået udleveret dokumenter vedr. udstykningen i forbindelse med handlens indgåelse.

Køber er indforstået med at udstykningen kan have en påvirkning på den offentlige beskatning, da grundarealet formindskes. Sælger er forpligtet til tydeligt at opmærke skel inden overtagelse, køber har dog fået tilsendt kort data inden underskrift af nærværende aftale. (...)”.

Af købsaftalens punkt 14 fremgår:

”Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptstilling udarbejdet den 19.11.2019. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret.”

Af salgsoptstillingen der medfølger købsaftalen fremgår der af forsiden en fakta boks over ejendommen, hvoraf et piktogram viser, at ejendommens areal udgør var 2206 m². Af ejendomsbeskrivelsen på side 1 fremgår bl.a.: ”Grunden er mere end 2.100 m² og er som en park at bevæge sig rundt i; dog med et meget lavt vedligeholdelsesbehov. Bemærk at grunden er udstykket og det bagerste af haven derfor ikke hører til huset.” Af salgsoptstillingens side 2, fremgår det om ejendommens data, at grundarealet udgør 2170 m².

Den 20. november 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler BB:

" (...) Jeg har kigget på det fremsendte - og det er bestemt ikke det vi ønsker os. Jeg forventer at du og sælger respekterer den proces vi har været igennem og uploader en ny købsaftale hvor hele grunden er inkluderet til den aftalte pris på 6.5 millioner."

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler CC et svar til klager:

*"Jeg kan forstå på min kollega i [By] at i gerne vil købe ejendommen under forudsætning af, at den udstykkede grund medfølger?
Det kan desværre ikke lade sig gøre, da landinspektøren allerede har sat dette i værk og salgsopstillingen er tilrettet med det nye grundareal.
I må gerne ringe til mig således at vi kan få afklaret om hvorvidt i stadig er interesserede i at erhverve ejendommen."*

Samme dag sendte klager en mail til de indklagede og til sælgerne af ejendommen, hvoraf dele er enslydende med den klage som er indgivet for Disciplinærnævnet. Af mailen fremgår bl.a.:

*"Mon dog ikke sådan en udstykningssag kan stoppes med et telefonopkald - det er jo ikke en raket på vej til månen..?
Vi fornemmer derfor, at der ikke er vilje til at sælge os ejendommen som præsenteret.
Vi er meget skuffede, da vi var rigtigt begejstrede over projektet - og vi er også skuffede over at du, som den erfarne ejendomsmægler, ikke nævnte udstykningen med et eneste ord så sent som i fredags...?
Hvornår og hvorfor er Landinspektøren sat i gang uden at tale med os som potentielle købere?
Vi var parate til at betale mere for ejendommen, hvis dette havde været til diskussion!?
Vi stiller os derfor totalt uforstående for salgsforløbet og informationen om udstykningen, som den er kommet frem de seneste dage.
Undertegnede med familie søger en bolig med stor have, som kan indrettes til familiekollektiv.
Vi var derfor begejstrede, da vi i august måned faldt over boligen [Vej] xx, [By]. Vi blev præsenteret for en salgsopstilling 29. august 2019 (Salgsopstilling af 02. august 2019) med en grund på over 3506 kvm. Det har hele tiden været den ejendom, som vi har fået stillet i udsigt og forventet at købe.
Vi har ved flere lejligheder fået en grundig gennemgang af ejendommen og har til bl.a. GG og også til dig, CC senest i fredags, fortalt om vores planer om etablering af havebrug. Herunder har vi haft drøftelse om det ikke eksisterende hegn til naboen for enden af haven. På intet tidspunkt har der været omtalt en ændring og skifte til denne decimerede have, der er afbilledet i de nu tilgængelige udstykningspapirer.
(...)"*

Samme dag sendte sælgerne af ejendommen en mail til klager:

*"KK og jeg er mildt sagt rystede!
LL har fra salgsprocessen startede for knapt 6 mdr. siden kendt til udstykningen og fået fremvist matrikelpælene på grunden og ude i fortovet.
Vi forstår til fulde jeres frustration. Vi har det på samme måde, bare set fra sælgersiden. Vi har jo hørt om jer i lang tid og så frem til at kunne lave en aftale.
(...)"*

Alt håb behøver ikke at være ude, men vi må lige sunde os natten over, og så foreslår vi at vi taler direkte sammen om mulighederne og bruger en advokat i stedet, hvis vi ellers kan blive enige om vilkårene.

Vi er spændte på forklaringerne fra LL, men lad os nu se om ikke vi alligevel kan få enderne til at mødes.”

Den 21. november 2019 sendte indklagede ejendomsmægler DD mail til klager, hvoraf det bl.a. fremgår:

”(…)

Jeg kan oplyse jer at jeg d.d. har afholdt møde med HH(…) der var med på den første fremvisningen sammen med GG d. 29. august. 2019. Han oplyser at både han og GG gjorde opmærksom på udstykningen, der mellem FF og sælger har været aftalt helt fra starten. Ydermere har GG på møde to vist jer skelpælene, som i øvrigt ikke er til at undgå at se på ejendommen. Dette giver jer en klar indikation på at der var / blev udstykket en grund! (…) BB min dygtige daglige leder i [By] har endvidere mødt jer på åbent hus, da I så ejendommen for 4. gang. Der gjorde han alle på det åbne hus bekendt med udstykningen. Nogle kunder takkede nej til ejendommen af denne baggrund og der var en almindelig til høj snak omkring dette forhold, som I ikke har kunne undgå at høre eller overse. (…) I er mere end velkommen til at købe ejendommen, vi vil hjertens gerne sælge den til jer. Men I skal accepterer det som det er og har været hele tiden (…).”

Den 22. november 2019 sendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler DD, hvoraf det bl.a. fremgår:

”(…)

Ført og fremmest: vi har ikke fået oplysninger om at 1300 kvm skulle udstykkes - i givet fald havde vi ikke været interesseret i ejendommen. På møde med GG og (…) mægler HH fortalte MM min (…)

søn at Sælger havde undersøgt muligheden for udstykningen.

(…)
Ved fremvisningen fredag den 15. november fortæller Sagskoordinator GG og (…) CC, at der står pæle rundt i haven, der markerer skel – det bemærker jeg, men jeg hører ikke et ord om dette i relation til en forestående udstykning.

(…)

Vi havde ikke været i den nuværende situation hvis FF havde nævnt udstykningen skriftligt i fx salgsopstillingen – dette sker dog pludselig i version af 19. november - efter at vi har spurgt ind til emnet i e-mail.

(…)”

Efterfølgende havde klager og indklagede ejendomsmægler DD en afsluttende mailudveksling.

Den 25. november 2019 modtog klager en mail fra en medarbejder ved Center for Byudvikling Miljø og Erhverv i [By] Kommune. Medarbejderen oplyste, at udstykningen var godkendt af kommunen den 8. november 2019.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han søgte en bolig med stor have som kunne indrettes som et familiekollektiv. Klager var derfor begejstret da han faldt over ejendommen. Klager blev ved fremvisningen den 29. august 2019 præsenteret for en salgsoptilling dateret den 2. august 2019, hvoraf det fremgik, at ejendommens grund var 3506 m². Det var denne grund klager blev stillet i udsigt igennem hele forløbet med indklagede og derfor den grund klager forventede at købe. Klager kan ikke genkende det af indklagede anførte om, at HH skulle have oplyst om udstykningen ved denne lejlighed. En udstykning som først blev godkendt af kommunen 2,5 måneder senere.

I midten af september 2019 blev indklagede meddelt, at klager ville undersøge markedet for andre ejendommen, men fortsat ville holdes orienteret. Den 10. november 2019 blev klager kontaktet af de indklagede. Indklagede oplyste, at den udbudte kontaktpriis var nedsat med 1.500.000 kr. som følge af, at sælger havde lyttet til tilbagemeldinger og ønskede sagen afsluttet. Prisfaldet var med til at øge klagers interesse i ejendommen, hvorfor klager efter fremvisningen af ejendommen den 15. november 2019 var villig til at købe ejendommen. Først i forbindelse med, at klager fik udleveret en række af ejendommens dokumenter og efterfølgende udkast til købsaftale, fik klager indsigt i den planlagte udstykning af ejendommens grund. Af købsaftalen fremgår det, at klager skulle være blevet gjort bekendt med, at sælger var ved at udstykke dele af grunden hørende til ejendommen. Af købsaftalen fremgår det også, at det er salgsoptillingen af 19. november 2019 som er den gældende og at der kan være ændringer fra tidligere udgaver. Efter klagers opfattelse er der tale om efterrationalisering og et forsøg fra de indklagede på at udbedre den manglende information. Klager mener ikke at være blevet oplyst om pågående udstykning.

Klager fik adgang til ejendommens dokumenter via indklagede køber/sælger portal (Myhome.dk). Af dokumenterne heraf frem til den 19. november 2019 beskrives den fulde grund, med undtagelse af to dokumenter om udstykningen, som blev tilføjet den 18. november 2019. Indtil da var udstykningen endvidere ikke nævnt i salgsoptillingen. Klager blev først oplyst om udstykningen efter selv at have taget kontakt til indklagede. Klager og klagers familie har brugt meget tid på at ordne forskellige nødvendige forhold for at kunne købe ejendommen. Havde indklagede givet oplysningen om udstykningen fra starten, havde dette ikke være nødvendigt. Klager gør således gældende, at indklagede derved ikke har opfyldt sin oplysningspligt og dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Endvidere mener klager, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst, at prisnedsættelse af kontantprisen skyldtes, at sælger ønskede handlen afsluttet, når beslutningen i stedet skyldes beslutningen om at effektuere en ikke bagatelagtig udstykning, hvorfor der reelt er tale om et nyt udbud.

Klager afviser, at han i sin mail af 20. november 2019 skulle have forsøgt at presse prisen yderligere, men blot ville købe det, som var blevet ham fremvist og som han havde modtaget beskrivelse af.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler DD har svaret i sagen på vegne af alle indklagede og bl.a. anført, at han ved vurderingen af ejendommen anbefalede sælger at foretage udstykningen af ejendommens grund, idet sælger ville komme ud af handlen med et underskud. Derved fik sælger mulighed for at belåne den nye byggegrund med op til 40 % realkredit belåning. Sælgerne igangsatte herefter udstykningen, men i starten af salgsbestræbelserne var denne endnu ikke effektueret, hvorfor det samlede grundareal fremgik større end efter udstykningen. Indklagede ejendomsmægler BB anbefalede sælger at sætte en hæk op, som tydeligt viste skellet.

Ved fremvisningen den 29. august 2019 blev klager af HH – fra den indklagede virksomheds [By2] -konto – oplyst mundtlig, at der var foretaget en udstykning. Klager fik ved samme lejlighed udleveret en korrekt salgsopstilling. Indklagede havde dog fået et nyt IT-system, hvor der desværre ikke blev rettet i piktogrammet automatisk efter tilrettelse af grundareal i systemet. Men det fremgår dog korrekt på side 2 af salgsopstillingen under samlet grundareal m² estimeret 2.170. Det samlede grundareal endte med at blive 2206 m².

Den 10. november 2019 besluttede indklagede at nedsætte den udbudte kontantpris med 1.500.000 kr. af personlige årsager. Herefter rettede indklagede ejendomsmægler BB henvendelse til potentielle emner i køberkartoteket, herunder klager, som alle modtog en salgsopstilling af samme dato, hvor piktogrammet på forsiden nu var ændret. Boligen har været annonceret på boligsiden.dk med det reducerede grundareal siden 8. juli 2019. Det bestrides derfor, at ændringen af udbudsprisen er sket samtidigt med, og som en direkte følge af, at grundarealet blev reduceret. Den mail indklagede ejendomsmægler BB sendte til køberkartoteket den 10. november 2019 om prisreduktionen er derfor ikke vildledende.

Klager fik fremvist ejendommen for tredje gang den 15. november 2019 af indklagede ejendomsmægler CC. Der blev intet holdt skjult om udstykningen ved fremvisningen. Der henvises til den af klager fremlagte mail af 22. november 2019, hvor at klager erkender at have bemærket skelpælene i haven.

Den 17. november 2019 afholdtes åbent hus på ejendommen. Indklagede ejendomsmægler BB forestod dette. Der mødte fem par op, herunder klager og klagers familie. Der blev givet en grundig gennemgang af ejendommen, herunder en udspecificering af linjerne for udstykningen af grunden. Samme dag bestilte klager en købsaftale på ejendommen, som blev udarbejdet af indklagede ejendomsmægler BB og GG. I købsaftalen blev klager specifikt gjort opmærksom på at udstykningen er gældende og at der er uoverensstemmelse mellem nuværende tingbog og den fremtidige tingbogsattest grundet udstykningssagen som på daværende tidspunkt var ved at blive afsluttet i Geodatastyrelsen.

Herefter rettede klager i mails af 18. og 20. november 2019 henvendelse til indklagede, idet klager pludselig var forbavset over den pågående udstykning. Dette til trods for, at processen med udstykning var påbegyndt allerede ved klagers første fremvisning. Klager forsøgte at få presset prisen yderligere eller få grunden med i prisen.

Indklagede bemærker vedrørende salgsopstillingerne, at det fælles for ejendomsbeskrivelsen gælder, at grunden er beskrevet som ”mere end 2.100 m²”. Ejendommen ville ikke have været beskrevet sådan, hvis den udbudte ejendom havde haft en grund på mere end 3.500 m².

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af § 24, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Oplysningspligten indebærer, at ejendomsmægleren skal afgive de oplysninger, som er relevante for, at der kan udarbejdes en købsaftale, der på et betryggende grundlag regulerer forholdet mellem parterne. Ejendomsmægleren skal bl.a. give oplysninger om ejendommens faktiske og retlige forhold herunder grunddata og anvendelsesmuligheder. Der skal endvidere gives oplysninger om alle forhold af betydning for parterne, og som det må antages, at parterne har en væsentlig interesse i, at være gjort bekendt med. Oplysningerne skal senest gives inden købsaftalens underskrivelse.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvoraf det følger, at ejendomsmægleren skal udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen. Af § 6, stk. 1, nr. 15, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom følger det, at foruden kravene i lovens § 39, stk. 1, skal salgsoptstillingen indeholde oplysninger om andre forhold af væsentlig betydning.

Nævnet lægger til grund, at sælgerne af ejendommen – forud for klagers interesse i ejendommen – havde iværksat en større udstykning af den bagerste del af ejendommens grund.

Som sagen er forelagt nævnet er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt klager ved de forskellige fremvisningen konkret er blevet oplyst, at sælger havde iværksat udstykningen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Parternes oplysninger om, hvad der er blevet og ikke blevet sagt ved fremvisningerne tillægges således ingen bevismæssig værdi.

I det nævnet har lagt til grund, at udstykningen var iværksat før, at den kontante udbudspris blev sænket den 10. november 2019, finder nævnet, at det ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler BB i sin mail af samme dato anførte, at prisnedsættelsen skyldtes, at sælgerne havde reageret på tilbagemeldingerne samt et ønske om at få afsluttet salget.

Klager blev i købsaftalen oplyst, at sælger var i gang med at udstykke grunden. Endvidere modtog klager den 15. november 2019 en række af ejendommens dokumenter, herunder tre dokumenter med titlen ”Udstykning af grund”. Da oplysningen om udstykningen er givet forud for klagers eventuelle underskrivelse af købsaftalen, finder nævnet, at oplysningspligten i lovens § 25, derved ikke er overtrådt. Nævnet bemærker dog, at ejendomsmægleren skal sikre sig, at oplysninger efter lovens § 25 gives når de foreligger.

Nævnet er blevet forelagt fem forskellige udgaver af salgsoptstillingen for ejendommen. I salgsoptstillingerne af 31. juli 2019 og 2. august 2019 fremgår det af et piktogram på forsiden, at grunden er 3506 m². I beskrivelsen af ejendommen omtales grunden som mere end 2100 m². I salgsoptstillingerne af 10., 18., og 19. november 2019 fremgår det af et piktogram på forsiden, at ejendommens areal er 2206 m². I beskrivelsen af ejendommen omtales grunden som mere end 2100 m², samtidigt anføres det her, at grunden er udstykket og det bagerste af haven derfor ikke hører til huset. Fælles for alle fem salgsoptstillinger er, at det af ejendomsdataoplysningerne fremgår, at grundarealet er 2170 m² og at oplysningen stammer fra BBR-ejermeddelelsen.

Henset til omfanget af udstykningen burde det, i overensstemmelse med kravet om en udførlig beskrivelse af ejendommen jf. lovens § 39, stk. 1, nr. 3 og formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr.

15, af salgsoptillingerne af 27. juli 2019 og 2. august 2019 have fremgået, at sælger var ved at udstykke grunden. Endvidere burde det have været sikret, at oplysningerne om ejendommens grundareal var de samme alle steder i salgsoptillingen. Nævnet finder, at den manglende beskrivelse af udstykningen i salgsoptillingerne af 27. juli 2019 og 2. august 2019, samt den generelle divergens mellem grundarealoplysninger i alle fem forelagt salgsoptillinger udgør en tilsidesættelse af lovens § 39, stk. 1, nr. 3 og formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 15, hvorfor god ejendomsmægleretik er overtrådt.

Indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 1. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer han ansvaret for indholdet af salgsoptillinger og andet salgsmateriale i forbindelse med formidlingsopdraget, og bærer således ansvaret for, at den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, DD, en bøde på 10.000 kr.

Nævnet finder for så vidt angår ejendomsmægler BB og ejendomsmægler CC ikke anledning til at pålægge dem et ansvar for den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik hvorfor de frifindes.

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, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE 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