

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 672 – 22/14479

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Amalie Lehmann
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 2. november 2022 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Amalie Lehmann og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst, at der var mulighed for brugsret til privathave.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Ved e-mail af 25. januar 2021 anmodede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ejendommens ejerforening om at oplyse, hvorvidt der var mulighed for udgang til gården fra lejligheden af.

Ejendommens ejerforening oplyste den 1. februar 2021 følgende:

"Ang. tilladelse til udgang til gården. Der er ikke på nuværende givet tilladelse til udgang fra stuelejligheden.

1. Det skal tages op og godkendes på generalforsamling, herefter skal der søges om dette hos [kommune 1]."

I forbindelse med klagerens interesse for ejendommen fik de adgang til følgende alternative plan-tegning:

Anonymiseret

Anonymiseret

Ved købsaftale af 9. september 2021 købte klagerne ejendommen for 6.895.000 kr. med overtagelse den 15. november 2021. Aftalen var betinget af køberrådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Af købsaftalens punkt 14. Handlens dokumenter fremgik det, at købsaftalen var udarbejdet på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 9. september 2021.

Af salgsopstilling af 9. september 2021 fremgik blandt andet følgende:

*”... INDFLYTNINGSKLAR 4V’ER I HJERTET AF [by 1]
- Med mulighed for brugsret til privat have!...”*

Endvidere fremgik følgende plantegning af salgsopstillingen af 9. september 2021:

Anonymiseret

Ved brev af 6. juli 2022 skrev klagerens advokat følgende til de indklagede:

"AA og BB har som købere af ovennævnte ejendom anmodet om vores bistand i forbindelse med, at de har konstateret, at oplysninger om mulighed for etablering af have ikke er korrekte.

På vegne af vores klienter, AA og BB, retter vi henvendelse til Dem under henvisning til Deres rolle som ejendomsmægler i forbindelse med handel af ejendommen, herunder oplysninger afgivet af Dem i forbindelse med salget af ejendommen.

Som det fremgår af den af jer udarbejdede salgsopstilling, angives der eksplicit, at der er mulighed for brugsret til privat have. Dette fremgår både i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, hvor der er angivet:

*"INDFLYTNINGSKLAR 4V'ER I HJERTET AF [by 1]
- Med mulighed for brugsret til privat have!"*

samt af Deres skitsering af ejendommen, jf. vedhæftede.

I tillæg hertil, har mine klienter oplyst, at De til en anden potentiel køber under fremvisning oplyste om muligheden for denne brugsret til privat have. Denne person ejede allerede en ejendom i samme ejerforening og skulle ifølge mine klienter have oplyst/korrigeret Dem, at brugsret ikke var/er muligt, og De blev bedt om af afholde jer fra at oplyse, at der var mulighed for brugsret. Efterfølgende var vores klienter til fremvisning, hvor de blev desuagtet blev oplyst om muligheden for brugsret. Mine klienter er først efter indgåelse af handlen blev bekendt med førnævnte.

Derudover blev det ifølge mine klienter ved fremvisningen oplyst, at De anså det som værende uproblematisk at opnå brugsret til privat have, at andre i samme område havde fået dette, og at bestyrelsens desuden havde fået forelagt denne ide, og at de ikke var afvisende over for dette. Bestyrelsen har efter mine klienters overtagelse af ejendommen oplyst, at bestyrelsen aldrig er blevet forelagt ideen, og at brugsret i intet tilfælde ville kunne lade sig gøre, da der er tale om fællesarealer.

Netop muligheden for brugsret til privat have var af stor betydning for mine klienters valg af bolig, og det må have været kendeligt for Dem, at afgivelsen af disse forkerte oplysninger var egnede til at vildlede potentielle købere – særligt henset til, at De under fremvisningen blev korrigeret ved afgivelse af oplysninger om mulig brugsret

Under henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at der ved salget af [vej 1] x er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og afgivet forkerte oplysninger, jf. desuden lov om formidling af fast ejendoms §§ 24, stk. 1 og 25.

Lignende ageren ift. salg af ejendommen er tidligere blevet vurderet til at være i strid med god ejendomsmæglerskik, se desuden Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres afgørelse i 300 – 2015-645, hvor en ejendomsmægler blev tildelt bøde for i salgsopstilling, og desuden i fremhævet tekst i beskrivelsen at oplyse, at der til en ejendom hørte privat parkeringsplads, selvom dette ikke var korrekt.

Der tages for god ordens skyld forbehold for at rette krav mod Dem i anledning af de forkerte oplysninger, idet min klients retstilling i enhver henseende forbeholdes.

De bedes venligst sende bemærkninger til ovenstående inden 10 dage fra dato. Herefter vil jeg sammen med mine klienter vurdere sagens videre forløb.”

Den 25. juli 2022 svarede de indklagede følgende:

”Vedr. din skrivelse af 6. juli 2022, så skal jeg beklage den sene tilbagemelding, hvilket skyldes ferieafholdelse, samt at vi skulle have vores juridiske rådgivers besyv med i sagen.

Vi er selvsagt kede af, hvis køber står med en fornemmelse af, at de uden problemer har kunne etablere en udgang fra lejligheden.

Vi er dog uforstående overfor købers udlægning af sagen. Vores ejendomsmægler Amalie Lehmann har flere gange været i dialog med køber herom og har udtrykkelig oplyst dem, at en sådan udgang vil kræve tilladelse fra både foreningen samt [kommune 1]. Nærværende skal ses i lyset af EE A/S korrespondance med FF fra foreningens bestyrelse herom, senest den 10. maj 2021 - se vedhæftede mailkorrespondance. Ligeledes har Amalie Lehmann oplyst køber, at samtlige beboer undtaget st. th. har adgang til udeareal i form af altan på nær naboledigheden st. tv., som har etableret udgang fra deres lejlighed til ejendommens fællesarealer.

I henhold til salgsoptilling, som er en del af købsaftalen signeret den 9. og 10. september af parterne, så fremgår der ikke en skitse af boligen med mulighed for brugsret til have. Dette har alene været en tidligere alternativ plantegning til at vise potentialet. Jeg skal beklage formuleringen i salgsoptillingen, som burde have været mere præcis, men det er alene en henvisning til, at køber kan forfølge muligheden - specielt når naboledigheden på et tidligere tidspunkt har fået accept på etablering af deres udgang til fællesarealet. Der er således heller ikke nævnt noget i selve salgsoptillingens beskrivelse herom.

Ydermere har I, som købers rådgiver, i forbindelse med jeres godkendelse af handlen den 14. september 2021 ved din kollega GG, ej heller stillet spørgsmål hertil eller ønsket yderligere oplysninger herom - hvilket jeg formoder ville have været på sin ret, såfremt nærværende havde været afgørende for køber.

Efter vores gennemgang af sagen, så skal jeg meddele, at vi afviser at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og afgivet forkerte oplysninger herom.

Skulle du have spørgsmål, så er du velkommen til at kontakte mig.”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have afgivet forkerte oplysninger, i form af, at det af salgsoptillingen fremgik eksplicit, at der var

mulighed for brugsret til privat have. Klagerne har i den forbindelse henvist til salgsopstillingen og den alternative plantegning af ejendommen.

Med henvisning til indklagedes korrespondance med ejendommens ejerforening, har klagerne anført, at de indklagede i januar 2021 var bekendt med, at der ikke forelå tilladelse fra ejerforeningen til udgang fra stuelejligheden, og at der udover tilladelse fra ejerforeningen også skulle søges hos Kommunen om tilladelse dertil. Klagerne har videre anført, at de ved fremvisning af ejendommen den 8. september 2021 blev oplyst om muligheden for brugsret, og at de først efter handlens indgåelse blev bekendt med de indklagedes korrespondance med ejendommens ejerforening.

Klagerne har anført, at de ved fremvisning af ejendommen blev oplyst om følgende:
at ejendomsmægler anså det som værende uproblematisk at opnå brugsret til privat have,
at andre i samme område havde fået brugsret, og at bestyrelsens desuden havde fået forelagt spørgsmål om mulig brugsret, og at de ikke var afvisende over for dette.

Klagerne har oplyst, at de efter overtagelse af ejendommen har været i kontakt med ejerforeningens bestyrelse, som har oplyst, at de aldrig har været forelagt ønsket om brugsret, og at brugsret i intet tilfælde ville kunne lade sig gøre, da der er tale om fællesarealer.

Klagerne har hertil anført, at netop muligheden for brugsret til privat have var af stor betydning for deres valg af bolig, og at de indklagede måtte have været bekendt med, at afgivelse af forkerte oplysninger vedrørende adgang til privat have var egnet til at vildlede potentielle købere – særligt henset til, at de indklagede allerede i januar 2021 var blevet bekendt med, at der ikke forelå tilladelse fra hverken ejerforeningen eller Kommunen. De indklagedes oplysninger har skabt en berettiget forventning hos klagerne om, at brugsretten kunne opnås.

Klagerne har med henvisning til de indklagedes svarskrift, hvoraf det fremgår, at indklagede ejendomsmægler har været tilbageholdende med sin retorik, når det kom til muligheden for at etablere en udgang fra ejendommen til forhaven anført, at klagerne ikke har denne opfattelse af forløbet. De har anført, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med fremvisning af ejendommen oplyste, at ejerforeningen var ”positivt stemt” omkring etablering af en udgang til forhaven, og at hun dermed implicit lod dem vide, at ejerforeningen allerede var blevet adspurgt. Dette gjorde, at klagerne følte, at der var en reel mulighed for, at det kunne lade sig gøre at få udgang til forhaven, hvilket ikke var korrekt.

Klagerne har oplyst, at ejerforeningen på generalforsamlingen i april 2022 oplyste, at ejerforeningen aldrig var blevet adspurgt om et sådant projekt, og at ingen af dem, hverken officielt eller uofficielt, havde givet udtryk for, at de var positivt stemte over for samme.

Først efter købsaftalen var underskrevet oplyste indklagede ejendomsmægler, at der formentlig skulle gøres en del fodarbejde i ejerforeningen, for at få tilladelse til udgang til forhaven.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler endvidere havde oplyst dem om, at [kommune 1] for nyligt havde givet øvrige stuelejligheder på [vej 1] tilladelse til at etablere lignende udgang til forhaver, og at hun ikke kunne forestille sig, at klagerne ville støde på problemer i den sammenhæng.

Klagerne har bestridt det af de indklagede anførte om, at mailkorrespondancen med ejerforeningen fra februar 2021 ikke referere til baggården. Klagerne har anført, at ejerforeningen skriver, at der ikke er tilladelse til udgang fra stuelejligheden til gården, hvilket ganske enkelt ikke er det samme som at referere til forhaven.

Klagerne har slutteligt anført, at den alternative plantegning, som de tidligere har henvist til, ikke figurer konsekvent, hvilket for dem som købere virker uigennemskueligt og vildledende. Klagerne har anført, at en alternativ plantegning trods alt må være forankret i et eller andet konkret, før en sådan bør præsenteres for køber. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ikke det mindste belæg for at sælge lejligheden under overskriften ”med mulighed for privat have” og fortsætte denne salgsstrategi over for klagerne, da de fik fremvist lejligheden. Havde klagerne været bekendt med, at det forholdt sig sådan, havde de aldrig indgået en handel.

De indklagede

Indklagede ejendomsmægler Amalie Lehmann og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S har bl.a. anført, at de ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

De indklagede har anført, at de i forbindelse med tidligere salg af lejligheden primo 2021 rettede henvendelse til ejerforeningen vedr. mulighed for udgang fra lejligheden til udearealer. Henvendelsen skulle ses i lyset af, at nablejligheden i stuen havde udgang til udearealer, og de resterende lejligheder i foreningen havde altan. I henhold til korrespondancen med ejerforeningen, afviste foreningen ikke, at det kunne lade sig gøre at etablere udgang fra lejligheden. De indklagede har hertil bestridt, at korrespondancen med ejerforeningen skulle vedrøre en udgang til baggården.

De indklagede har anført, at klagerne ved fremvisninger af ejendommen aldrig er blevet oplyst om, at det ville være uproblematisk at få en udgang til udeareal etableret. Tværtimod er klagerne blevet oplyst om, at det var noget de skulle ansøge både ejerforeningen og Kommunen om. De indklagede har videre anført, at klagerne også blev oplyst om, at bestyrelsen er meget konservativ, at man nok ikke skulle presse bestyrelsen for meget, og at klagerne derfor skulle regne med, at det ville være en længerevarende proces, som sagtens kunne tage år.

De indklagede har anført, at klagerne var bekendt med, at de ingen garanti fik i forhold til etablering af udgang eller brugsret til havestykket. Havde de kunnet give klagerne en sådan garanti, havde prisen på boligen været i et helt andet niveau. Klagerne blev endvidere oplyst om, at de kunne tage et forbehold i købsaftalen, da sælger ikke kunne give en garanti for, at det kunne lykkes at etablere udgang, og heller ikke ønskede at afvente en afklaring herom.

Med henvisning til den alternative plantegning har de indklagede anført, at der netop står skrevet ”alternativ plantegning” derpå. Denne plantegning har på intet tidspunkt figureret i en salgsopstilling og er således heller ikke en del af aftalegrundlaget. Den har alene været online i forlængelse af den gældende plantegning, samt har for klagerne været mulig at se via indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds interne system [internt system 1]. De indklagede har vider anført, at det til sagen fremsendte skærmpoint af den alternative plantegning tydeligt viser, at det ikke er taget fra en salgsopstilling, og at det ikke er korrekt, at denne plantegning har været i en salgsopstilling og efterfølgende er blevet fjernet igen.

Der er i salgsmaterialet vedrørende [vej 1] alene gjort opmærksom på mulighed for en køber, for at undersøge nærmere vedr. etablering af udgang. Der er aldrig lovet noget eller stillet nogen garantier.

De indklagede har henvist til, at klagerne i forbindelse med indgåelse af handlen har haft et advokatforbehold, hvor sagen og dennes dokumenter er gennemgået af klagerne og deres rådgiver. I den forbindelse er der i advokatgodkendelsen på ingen måde spurgt ind til muligheden for udgang fra lejligheden eller fremsat ønske om yderligere oplysninger herom.

De indklagede har anført, at hele dialogen med klagerne har været klagernes mulighed for at undersøge muligheden for etablering af udgang fra lejligheden i henhold til indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds e-mail korrespondance med ejerforeningen, det har på ingen måde været en garanti for, at det kunne godkendes, hverken af ejerforeningen eller [kommune 1].

De indklagede har slutteligt anført, at der på intet tidspunkt er givet nogen garantier eller lovning på, at der kunne etableres udgang fra lejligheden til ejerforeningens udeareal. Klagerne blev gjort opmærksom på, at dette ville kræve tilladelse fra både ejerforeningen og [kommune 1]. Den alternative plantegning kan ikke anses som en garanti, hvorfor denne heller ikke på noget tidspunkt har fremgået af salgsopstillingen eller aftalegrundlaget.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, 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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Der er i salgsopstillingen anført, ”Med mulighed for brugsret til privat have!”. Det følger af nævnspraksis, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt skærpes for særligt fremhævede oplysninger. Endvidere skal oplysninger i en salgsopstilling som udgangspunkt betragtes som en tilsikring.

Indklagede ejendomsmægler fik den 1. februar 2021 af ejendommens grundejerforening oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke var en tilladelse til udgang til gården fra stuelejligheden, at en sådan tilladelse krævede godkendelse på ejerforeningens generalforsamling, og at der derefter skulle sendes ansøgning til [kommune 1] herom.

Til trods herfor fremgik det af salgsopstilling af 9. september 2021, der var vedlagt købsaftalen, at der var mulighed for brugsret til privat have.

Henset til, at indklagede ejendomsmægler i salgsopstillingen har valgt at fremhæve oplysningen om muligheden for brugsret til privat have finder nævnet, at denne oplysning er af en sådan karakter at den skal anses som en tilsikring, og at den derved objektivt skal kunne dokumenteres. Ordlyden af tilsikringen kombineret med udlevering af plantegning med angivelse af potentiel have gør, at en køber med rette kan forvente adgang til haven. Det har ingen betydning, at plantegning med potentiel have ikke er den, der er med i købsaftalen, idet udlevering heraf i sig selv giver en forventning. En ændring af de oplysninger, som mægler har stillet køberne i udsigt skulle i givet fald have været berigtiget ved angivelse heraf i købsaftalens pkt. 11 eller alternativt ved udlevering af mailen fra ejerforeningen som bilag til købsaftalen.

Indklagede ejendomsmægler burde således have sikret sig, at klagerne fik tilstrækkelige oplysninger om, hvad der skulle til, for at opnå brugsret til privat have, herunder at der på nuværende tidspunkt ikke var en tilladelse til udgang til gården fra stuelejligheden, at en sådan tilladelse krævede godkendelse på ejerforeningens generalforsamling, og at der derefter skulle sendes ansøgning til [kommune 1] herom. Ved ikke at have gjort dette har indklagede ejendomsmægler overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25, samt god ejendomsmægler-skik.

På denne baggrund pålægges indklagede ejendomsmægler Amalie Lehmann en bøde på 75.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Amalie Lehmann, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes., 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