

Den 30. april 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 714 - 23/06135

AA
mod
Ejendomsmægler Camilla Christiane Pflüger Thouber

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 16. maj 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Camilla Christiane Pflüger Thouber for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, 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., §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved, at indklagede vurderede ejendommen til 70.000.000 kr. samt udbød ejendommen til 80.000.000 kr., når indklagede var vidende om, at ejendommen ikke kunne udstykkes eller bebygges yderligere, at indklagede efterfølgende ændrede hendes vurdering af ejendommens værdi, og at indklagede over for kurator anmeldte et krav på 435.057,50 kr. i konkursboet.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsmægler besigtigede den 11. maj 2022 klagers sommerhusejendom beliggende [vej 1) xx, xxxx [by 1].

Klager og indklagede indgik herefter den 17. februar 2023 formidlingsaftale om salg af ejendommen.

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

Af formidlingsaftalen fremgik følgende:

"Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 70.000.000 den 16.02.2023 til forventet salg inden for 6 måneder."
[...]

Udbudspris:

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til en kontantpris kr. 80.000.000"

Den 18. februar 2023 sendte klager følgende mail til indklagede:

"Hej Camilla,

Her er lidt inspirationstekst til beskrivelse af [ejendommen], som du ikke må kopiere, men kan lade dig inspirere af. [...]"

I mailen var der medsendt en beskrivelse af ejendommen fra 2012. Af teksten fremgik følgende:

"Ejendommen er et fritidshus beliggende på 49.690 kvm. grund, hvoraf 1.179 kvm. er vejareal. Ejendommen er et areal i landzone, midt i et sommerhusområde. Ejendommen kan ikke udstykkes."

Den 21. februar 2023 skrev klager følgende mail til indklagede:

"Hej Camilla

Tusind tak for samtalen.

Jeg bekræfter hermed vores telefonsamtale i dag vedr. ny udbudspris efter min instruktion, da min nuværende situation kræver et salg nu og her dvs., et salg hvor købsaftale er underskrevet af begge parter og købet sker på vilkår som beset inden for 48 timer.

Prisen på de 50 mio. kr. eller mere er udelukkende mig, der har sat denne salgspris efter mit eget ønske.

***Bekræft venligst retur og på samme e-mail, som du har modtaget denne e-mail på.
[...]"***

Hertil svarede indklagede følgende:

"Hej AA,

Jeg bekræfter modtagelsen og går i gang med salgsbestræbelserne ASAP.

Såfremt at vi lykkedes med et købstilbud på DKK 50.000.000 eller derover, vil der naturligvis være forbehold for bank, advokat og formegentlig også besigtigelse af ejendommen. [...]"

Indklagede modtog herefter en række spørgsmål til ejendommen fra en potentiel køber, som hun i mail af den 21. februar 2023 videreformidlede til klager (klagers svar fremgår med fed skrift):

"Hej AA,

Vi har fået nedenstående spørgsmål fra en potentiel køber, som vi håber du kan være behjælpelig med at besvare:

[...]"

3) Giver nuværende lokalplan/kommuneplan ret til at bebygge de grunde som er ubebygget på nuværende tidspunkt og er der tidligere ansøgt om dette. PB SVAR: Det er ikke muligt at udstykke nogen grunde på [ejendommen]s ca. 50.000 m2, den består af 5 matrikler og det er herlighedsværdien, man køber ikke muligheden for udstykning.

Grunden er §3 naturfredet og strandbeskyttelse §15, så det kan ikke blive mere naturligt."
[...]"

Der blev herefter indledt en konkursbegæring mod klager, og i den forbindelse afholdt klager og indklagede møder med kurator.

Den 1. marts 2023 sendte klager følgende mail til indklagede:

"Hej Camilla,

Tak for dit opkald og en positiv og konstruktiv telefonsamtale.

Som oplyst og aftalt med Kammeradvokaten i går ved møde med dem og mig sættes [ejendommen] nu til salg af dig officielt til en pris på 80 mio. kr. som aftalt i vores underskrevet formidlingsaftale.

Input til kort tekst af ejendommen:

[Omstændighed 1]. Fantastisk 180° havudsigt ud over havet i [by 1] nabo til [område 1]. Pris 80 millioner kr.

Det vil glæde mig at modtage fotos og din beskrivelse af ejendommen til en gennemlæsning, inden det officielt kommer ud på dit website og medier - på forhånd tak. [...]"

Senere samme dag sendte klager en SMS til indklagede med følgende indhold:

"Hej Camilla,

Blot for din og min skyld skal følgende tekst indgå for at undgå en masse spekulanter og tidsspilde på dette:

Hele denne unikke naturgrund er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens paragraf 3 og kan ikke udstykkes.

De bedste hilsner

AA"

Hertil svarede indklagede:

"Kære AA,

Tak for din mail.

Jeg har møde med kurator i morgen og ser frem til at få deres skriftlige bekræftelse på, at de indtræder i den eksisterende formidlingsaftale på uændrede vilkår.

Jeg glæder mig til at fortsætte salgsbestræbelserne og sælge dit unikke sommerhus! [...]"

Den 13. marts 2022 sendte indklagede følgende mail til kurator i sagen:

"Kære [...]"

Tak for jeres mails og orientering.

Efter en større undersøgelse må vi erkende, at [ejendommen] som udgangspunkt ikke er muligt at udstykke og bebygge yderligere.

Dykker vi nærmere ned i sagen, ser vi, at kun en lille del af matriklen ved tennisbanen er omfattet af lokalplanen, der ellers er meget detaljeret. Resten af grunden er ikke omfattet lokalplanen, men af kommuneplanen. [...]"

Det betyder, at [ejendommen] maksimalt kan koste DKK 30.000.000 – 35.000.000.

*Ifølge aftale fremsendes vedhæftede formidlingsaftale med ansvarsfraskrivelse for kurator og tilhørende salgsbudget.
[...]"*

Senere samme dag svarede kurator:

"Kære Camilla

Tak for din mail.

Da vi holdte møde med dig, oplyste du, at du vurderede, at ejendommen var 70 mio. kr. værd. Du og AA har aftalt, at ejendommen kunne udbydes til 80 mio. kr., men du vurderede, at dette var for højt sat, hvorfor konkursboet som udgangspunkt var indforstået med, at ejendommen blev udbudt til kr. 70 mio.

Vi fik også det indtryk, at der var gode muligheder for udstykning, hvilket ville have en væsentlig betydning for prisen.

Vurderingen ligger nu 35-40 mio. kr. under udgangspunktet på 70 mio. kr., og den ligger 45-50 mio. kr. lavere end den pris på 80 mio. kr., som du oprindeligt havde aftalt med AA, at ejendommen skulle sælges til.

Konkursboet kan ikke på dette nye grundlag og med disse nye forudsætninger uden videre indgå formidlingsaftalen med dig.

Vi er nødt til at sende denne nye vurdering videre til AA, idet det i sagens natur har en væsentlig betydning for ham, hvad ejendommen sælges til.

Vi mener, at AA sammen med kurator skal have mulighed for at antage en alternativ mægler med en eventuel højere værdiansættelse.

[...]"

Samme dag svarede kurator indklagede:

"Kære Camilla

På det foreliggende grundlag har AA afvist, at vi kan udbyde til den væsentligt lavere pris på 30-35 mio. kr., og som jeg oplyste dig om telefonisk, har AA en væsentlig interesse i værdiansættelsen og salgsprisen, idet han fortsat hæfter for sin samlede gæld også efter konkursbehandlingen er afsluttet, ligesom eventuelt overskud vil blive udbetalt til ham.

Derfor er vi nødt til at lade en til to andre ejendomsmæglere byde ind på opgaven med salg af ejendommen, hvorfor vi for nuværende ikke kan indgå formidlingsaftalen med dig. [...]"

Hertil svarede indklagede:

"Kære CC,

Tak for din mail.

Jeg vil bare understrege, at jeg har lavet mit forarbejde – der må ikke bebygges yderligere på [ejendommen].

Man skal finde en køber, der er interesseret i et sommerhus på 220 m² ish i første række med en kæmpe have.

Ud fra de absolut højeste kvadratmeterpriser solgt i [by 1] bør [ejendommen] slå alle rekorder med den by far dyreste kvadratmeterpris solgt i [by 1] nogensinde svarende til 30-35 mio.

[ejendommen] bør ikke kunne koste mere end 35 mio, men er det værd en køber vil give.

Tilgængæld har jeg castet de helt rigtige købere til [ejendommen], der ønsker et sommerhus med frem og ro, kan betale [ejendommen] kontant og er villig til at give mere end det er værd bare for at få det – nogen kunder tripper mere på det end andre – og således er det netop lykkedes mig at få et købstilbud på 42 mio fra en køber, der blot ønsker advokatforbehold og naturligvis forbehold for en fremvisning. Ingen finansieringsforbehold. Overtagelse er fleksibel og kan være 1. april 2023. Jeg eftersender et skriftligt købstilbud. Er I med på det?

Såfremt det ikke er interessant for jer at tilgå købstilbuddet, eftersender jeg gerne alle de oplysninger, jeg har fået, ud fra den undersøgelse af [ejendommen], som jeg har lavet.

Jeg kan anbefale, at I ringer til [by 2] Kommune og taler med DD om [ejendommen]. [...]"

Den 14. marts 2023 sendte indklagede herefter følgende mail:

"Kære CC,

Tak for din mail.

Hermed fremsendes vedhæftede købstilbud på DKK 42.000.000,00 for så vidt angår ovennævnte ejendom. Købstilbuddet er med forbehold for købers advokats godkendelse i sin helhed og naturligvis også en besigtigelse. Ingen finansieringsforbehold. [...]"

Den 15. marts 2023 svarede kurator følgende:

"Kære Camilla

Tak for din e-mail.

Jeg kan oplyse om, at jeg har videresendt tilbuddet på kr. 42.000.000 samt salgsbetingelserne til AAs advokat, som har oplyst, at AA ikke er interesseret i at sælge huset til kr. 42.000.000. Jeg har været i kontakt med en anden ejendomsmægler, som skal vurdere huset i dag. [...]"

Hvortil indklagede svarede:

"Kære CC,

Tak for din mail.

Jeg har virkelig arbejdet hårdt for at afklare, hvilke muligheder og udfordringer, der er på ejendommen, og for at få det her til at lykkes.

Det er mit indtryk og min klare vurdering, at det bliver ekstremt svært at finde andre kunder, der kan matche fremsendte købstilbud.

Hvis jeg har forstået det her korrekt - er det så ikke panthaver, der skal træffe den beslutning, og ikke skyldner?

Jeg er naturligvis gerne til rådighed og jeg bistår fortsat gerne med salget og kan også være behjælpelig med at forelægge det for pantaverne. [...]"

Kurator valgte herefter ikke at indtræde i formidlingsaftalen med indklagede, men indgik i stedet den 30. marts 2023 en formidlingsaftale med ejendomsmægler EE. Af denne formidlingsaftale fremgår det, at ejendommen af den pågældende mægler er værdisat til en kontantpris på kr. 80.000.000, og at ejendommen ligeledes blev udbudt til denne pris.

Der er til sagen ligeledes indsendt en kontrolvurdering fra 1. maj 2023, hvor ejendomsmægler FF har vurderet, at ejendommen kan sælges for 70.000.000-75.000.000 kr.

Kurator modtog efterfølgende et krav i boet fra indklagede på 435.057,50 kr. Indklagede sendte i den forbindelse følgende mail:

"Kære GG,

Efter dialog med jer vedrørende salget af ovennævnte ejendom – uden dette udmøntede sig i, at vi skulle fortsætte salgsbestræbelserne og arbejdet med ejendommen – fremsender vi hermed opgørelse til brug for at anmelde vores krav til konkursboet.

Sælger har brudt vores formidlingsaftale, da sælger blev taget under konkursbehandling, hvorfor vores krav er følgende.

*Fotos DKK 13.125,00
Salgstekst DKK 1.250,00
E-nettet DKK 612,50
Ejendomsdatarapport DKK 70,00*

I alt DKK 15.057,50 inkl. moms

Samtidig har vi ligeledes opgjort vores krav på salær. Ud fra en fair betragtning – og det købstilbud vi fremkom med den 14.03.2023 til konkursboet på DKK 42.000.000 – har vi fastsat vores salær til 1 % svarende til det halve af vores aftalte salær. Dette købstilbud var fra en seriøs køber, som havde fået fuld indsigt i dokumenter og ejendommens muligheder. Vores krav på salær er følgende.

Salær 1% af DKK 42.000.000 DKK 420.000,00 inkl. moms

Ifølge formidlingsaftalen har vi krav på 25 % af aftalt salær på udbudsprisen ved brud på formidlingsaftalen fra sælges side – altså DKK 500.000 inkl. moms – men vi afholder os som udgangspunkt fra at gøre dette krav gældende i denne sag.

Vi ønsker derfor at anmelde følgende krav på DKK 435.057,50 inkl. moms i konkursboet efter AA, [vej 2] xx. – xxxx [by 3]."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at han i forbindelse med indklagedes besigtigelse af ejendommen i maj 2022 oplyste, at ejendommen ikke kan udstykkes, og at størstedelen af grunden ligger i en kystbeskyttelseszone, som ikke tillader yderligere byggeri. Klager har anført, at indklagede på tidspunktet for værdiansættelsen af ejendommen derfor var vidende om, at grunden ikke kunne udstykkes, og på trods af dette blev der ved vurderingen ikke taget forbehold for, at vurderingen på 80.000.000 kr. var under forudsætning af, at ejendommen kunne udstykkes.

Klager har dernæst anført, at det på besigtigelsen af ejendommen må have stået klart for indklagede, at ejendommen lå ”i det åbne landskab”, og at der ifølge Naturstyrelsens offentligt tilgængelige brochurer fremgår, at *”strandbeskyttelseslinjen ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten”*, hvorfor indklagede, der lever af at sælge ejendomme ved kysten, måtte have været vidende om dette på tidspunktet for hendes vurdering af ejendommen. Oplysningen om, at ejendommen ligger i landzone er desuden en offentlig tilgængelig oplysning, idet et landzonekort kan søges frem på [by 2] Kommunes hjemmeside. Klager har til sagen indsendt udprint af landzonekortet.

Klager har herudover henvist til mail af den 18. februar 2023, hvor han fremsendte en inspirationstekst til indklagede til brug for udarbejdelse af teksten i salgsopstillingen. Af denne fremgik: *”Ejendommen kan ikke udstykkes”*. Klager har ligeledes i mail af den 21. februar 2023 i sine svar til spørgsmålene stillet af den potentielle køber, svaret entydigt, at det ikke er muligt at udstykke nogen grunde. Klager har anført, at det ikke er korrekt, som fremstillet af indklagede, at han efter besvarelsen af ovenstående mail ringede til indklagede og oplyste, at det anførte i mailen var en fejl.

Klager har til hans mail af den 21. februar 2023, angående den særlige salgspris på 50 mio. kr., oplyst, at denne pris kun var gældende i 48 timer, hvorefter salgsprisen igen ville være 80 mio. kr. Dette fremgår klart af mailen, og var begrundet i, at et salg inden for de 48 timer ville kunne forhindre, at klager gik personligt konkurs.

Klager har oplyst, at parterne den 1. marts 2023 havde en kort telefonsamtale angående de fotos, der var taget af ejendommen. Herefter fremsendte klager mailen af den 1. marts 2023, hvoraf det fremgik, at klager ville se frem til at få beskrivelsen af ejendommen fremsendt til en gennemlæsning. Klager sendte herefter en SMS, hvoraf det fremgik, at *”blot for din og min skyld skal følgende tekst indgå for at undgå en masse spekulanter og tidsspilde på dette: Hele denne unikke naturgrund er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens paragraf 3 og kan ikke udstykkes.”* Indklagede sendte herefter senere samme aften en mail, hvor hun skrev, at hun så frem til kurators skriftlige bekræftelse på, at de ville indtræde i den eksisterende formidlingsaftale på uændrede vilkår. Klager har på den baggrund anført, at indklagede på trods af positiv viden om, at ejendommen ikke kunne udstykkes, fastholdt sin vurdering på 80.000.000 kr.

Klager har dernæst anført, at han efter den 22. februar 2023 ikke hørte mere fra indklagede trods flere henvendelser. Han har efter sin underskrift af formidlingsaftalen ikke modtaget en salgsopstilling, fotos eller yderligere materiale fra indklagede. På tidspunktet for mødet den 2. marts 2023 mellem kurator og indklagede, var der fortsat ikke udarbejdet nogen salgsopstilling, der var ikke taget fotos af ejendommen, og ejendommen var endnu ikke udbudt til salg offentligt. På mødet ændrede indklagede pludselig hele grundlaget for værdifastsættelsen af ejendommen uden at have orienteret klager, idet hendes påstand var, at klager havde givet hende forkerte oplysninger, hvorfor hun på den baggrund nedjusterede udbudsprisen med over 50 %.

Klager har henvist til, at en anden ejendomsmægler med en begrundet vurdering er kommet frem til, at ejendommen skal vurderes og udbydes til 80.000.000 kr., ligesom han har henvist til den underskrevne formidlingsaftale med ejendomsmægler EE, hvoraf det fremgår, at ejendommen

udbydes til 80.000.000 kr. Som følge heraf har klager anført, at indklagedes ændrede vurdering ikke må anses for at være korrekt og ligeledes i strid med den indgåede formidlingsaftale. Klager har anført, at dette endvidere understøttes af den kontrolvurdering, der er rekvireret den 1. maj 2023, og hvor ejendomsformidlingsvirksomheden HH A/S [by 1]/[by 4], har vurderet ejendommen til 70.000.000-75.000.000 kr. Begge disse ejendomsmæglere har i deres vurderinger taget højde for, at størstedelen af grunden er underlagt strandbeskyttelse, og at ejendommen ikke kan udstykkes.

Klager har anført, at årsagen til, at indklagede pludselig valgte at ændre udbudsprisen til under det halve af hendes første vurdering, selv om hun i forbindelse med den første vurdering allerede var bekendt med, at ejendommen ikke kunne udstykkes, kan være, at indklagede allerede havde en potentiel køber på hånden. Dette bestyrkes ifølge klager af, at købstilbuddet fra den potentielle køber med en købesum på 42 mio. kr. blev fremsat umiddelbart efter ændringen af indklagedes værdiansættelse af ejendommen. Klager har anført, at dette er i strid med god ejendomsmæglerskik, idet indklagede forsøgte at sælge ejendommen til halv pris for at fremme egne personlige og økonomiske interesser, selv om ejendommens reelle værdi er højere. Herudover fremsendte indklagede kort tid efter et salærkrav til klagers kurator. Salæret blev fremsat på baggrund af et ikke godkendt købstilbud, der lå 50 % under udbudsprisen, og det var i øvrigt en udbudspris, som hverken var godkendt af sælger, sælgers advokat eller kurator. Det er ligeledes en pligtforsømmende adfærd, at indklagede opkrævede salær, når kurator ikke var indtrådt og ikke havde underskrevet den nye formidlingsaftale.

Klager har oplyst, at prisen for ejendommen den 23. januar 2024 er blevet nedsat til 58.000.000 kr., men denne prisnedsættelse skal ses i lyset af, at sommerhuset skal sælges, da det er en del af et konkursbo, der skal afsluttes. Det ændrer ikke på, at der er to andre ejendomsmæglere, som har værdisat ejendommen til henholdsvis 80 mio. kr. og 70-75 mio. kr.

I forbindelse med at indklagede fremsendte sit salærkrav som følge af urigtige oplysninger fra klager, fremsendte klagers advokat krav om, at denne påstand blev dokumenteret. Disse henvendelser fra klagers advokat blev ikke besvaret, og klager har anført, at det ligeledes er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik og en ikke ubetydelig pligtforsømmelse, at indklagede vurderede ejendommen til 70.000.000 kr. samt udbød ejendommen til 80.000.000 kr., når indklagede var vidende om, at ejendommen ikke kunne udstykkes. Indklagede vurderede efterfølgende ejendommen til halvdelen eller mindre end halvdelen af den første vurdering, som der blev indgået aftale om, og ligeledes af denne grund har indklagede udvist en ikke ubetydelig pligtforsømmelse, ligesom denne ændring udgør en væsentlig misligholdelse af formidlingsaftalen.

Klager har endelig anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede over for kurator den 14. april 2023 anmeldte et krav på 435.057,50 kr. i konkursboet. Klager har gjort gældende, at han underskrev formidlingsaftalen den 17. februar 2023, men at indklagede ikke har krav på salær, idet det er en hævebegrundende misligholdelse af aftalen, når indklagede pludselig ændrede udbudsprisen uden saglig begrundelse eller dokumentation. Aftalen var derfor ophævet. Herefter valgte indklagede at udarbejde en ny formidlingsaftale, som aldrig blev tiltrådt af kurator. Indklagede har ikke udarbejdet en salgssopstilling, salgstekst eller fremsendt fotos.

Klager har bestridt, at han har givet forkerte oplysninger til indklagede, hverken mundtligt eller skriftligt, hvilken påstand ej heller ses at være dokumenteret.

Indklagede

Indklagede har anført, at hun den 11. maj 2022 besigtigede ejendommen, som er en meget unik liebhaverejendom. Under besigtigelsen oplyste klager, at grunden kunne udstykkes, og at der kan foretages bebyggelse på grunden. Disse oplysninger indgik som en væsentlig del af indklagedes forudsætning for værdiansættelsen til 70.000.000 kr. og ligeledes for udbudsprisen på 80.000.000 kr. Klager ønskede ikke at sælge til under 70.000.000 kr., uanset salgsperioden, og klager oplyste ligeledes indklagede om, at han havde modtaget et købstilbud på mellem 100.000.000-120.000.000 kr. for nogle år siden.

Indklagede har anført, at formidlingsaftalen med klager blev indgået den 17. februar 2023, og at den blev indgået på baggrund af besigtigelsen og vurderingen i maj 2022. De af klager indsendte bilag angår korrespondance mellem parterne efter den 17. februar 2023, og disse bilag dokumenterer derfor ikke, at klager har videregivet oplysningen om, at grunden ikke kunne udstykkes før indgåelse af formidlingsaftalen.

Den 21. februar 2023 anmodede klager om, at udbudsprisen blev nedjusteret til 50.000.000 kr. I forbindelse med indklagedes salgsbestræbelser, fremsendte indklagede en mail til klager med en række spørgsmål fra en potentiel køber. Denne potentielle køber spurgte bl.a. ind til, om der kunne bebygges på ejendommen, hvortil klager svarede, at grundene ikke kan udstykkes. Klager svarede samtidig, at ejendommen var beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 15, og at strandbeskyttelseslinjen fylder størstedelen af grunden, hvilket medfører, at der ikke er mulighed for bebyggelse. Indklagede har anført, at disse oplysninger ikke var i overensstemmelse med de tidligere oplysninger herom fra klager. Efter afsendelsen af mailen ringede klager straks til indklagede og oplyste i denne telefonsamtale, at det, der fremgik af mailen, var en fejl. Han bekræftede i den forbindelse, at grunden godt kan udstykkes, og at der frit kan bebygges på de allerede udstykkede matrikler.

Efterfølgende gik klager konkurs, og den 2. marts 2023 var indklagede til møde hos kurator. På mødet oplyste kurator, at de ligeledes havde fået forkerte oplysninger fra klager. Indklagede oplyste på mødet, at hun på daværende tidspunkt ikke kunne fastholde værdiansættelsen på 70.000.000 kr., og at hun havde brug for to uger til at foretage yderligere undersøgelser om ejendommen, idet muligheden for bebyggelse på grunden er af afgørende betydning for værdiansættelsen.

Indklagede blev efterfølgende af [by 2] Kommune og af Kystdirektoraret informeret om, at ejendommen ikke kan udstykkes, og at der ikke kan bebygges yderligere på grunden. Indklagede blev samtidig informeret om, at klager har etableret en ulovlig trappe, hvorfor klager fik dagbøder, ligesom der verserede en sag vedrørende udgifter til istandsættelsen af Udlodsvej, hvilket klager tidligere havde nægtet kendskab til. Indklagede har henvist til en §125-redegørelse fra kurator af den 21. juni 2023, hvoraf det fremgår, at der mangler lovliggørelse af flere forhold på ejendommen, herunder ovenstående trappe, en terrasse, hængekøjestolper samt skiltning. Disse oplysninger er i strid med det af klager anførte i mail af den 21. februar 2023, og dette understreger, at klager har givet forkerte og misvisende oplysninger til indklagede om ejendommen.

Kurator oplyste indklagede om, at ejendommen skulle sælges inden for fem måneder, og på denne baggrund fremsendte indklagede den 13. marts 2023 et nyt vurderingsoplæg til kurator, hvorefter ejendommen værdiansættes til mellem 30.000.000-35.000.000 kr., baseret på de nye oplysninger, som indklagede havde modtaget om ejendommen.

Indklagede undersøgte alle relevante forhold om ejendommen inden den første værdiansættelse, herunder også oplysninger om naturbeskyttelse. Det er imidlertid usædvanligt, at strandbeskyttelseslinjen fylder hele ejendommen, idet den normalt maksimalt går fra vandkanten og 100 meter ind på kysten. Det er herudover ikke afgørende, hvorvidt ejendommen ligger i en landzone, idet der kan opnås landzonetilladelse.

Indklagede har henvist til mailkorrespondancen mellem kurator og indklagede i marts 2023, hvor indklagede oplyste, at der må ikke må bebygges yderligere på ejendommen, og hvor hun redegør for den nedjusterede værdiansættelse. Indklagede fremsendte i samme forbindelse et købstilbud fra en seriøs køber på 42.000.000 kr., men denne handel valgte kurator ikke at indgå.

Indklagede har anført, at indklagedes indledende værdiansættelse på 70.000.000 kr., var baseret på forkerte og misvisende oplysninger, som hun modtog gentagne gange fra klager på trods af, at klager har pligt til at oplyse om alle relevante forhold ved ejendommen.

Indklagede har i den forbindelse henvist til formidlingsaftalens side 2, hvoraf det fremgår, at *”værdiansættelsen er sket under forudsætning af, at en evt. efterfølgende byggeteknisk gennemgang, eller andre oplysninger, der ikke var tilgængelige på værdiansættelsestidspunktet/vurderingstidspunktet, ikke udviser forhold ved ejendommen, der ikke var synlige ved ejendomsmæglerens fysiske besigtigelse, og således ikke væsentligt forrykker ejendomsmæglerens forudsætninger”*.

Indklagede har ligeledes henvist til formidlingsaftalens side 5, hvoraf det fremgår, at *”Sælger [klager] er forpligtet til løbende af meddele ejendomsmægleren alle relevante oplysninger om ejendommen, herunder beslutninger truffet på eventuelle generalforsamlinger, der afholdes i formidlingsperioden.”*

Det fremgår dermed direkte af formidlingsaftalen, at klager skal oplyse indklagede om alle relevante forhold ved ejendommen, da dette er forudsætningen for en retvisende værdiansættelse.

Klager havde således ikke oplyst indklagede om, at der ikke kunne bebygges på ejendommen, idet strandbeskyttelseslinjen går 450 meter ind på land ved [ejendommen] og således forhindrer bebyggelse på grunden. Strandbeskyttelseslinjen i sommerhusområder går normalvis maksimalt fra kysten og 100 meter ind på land, hvorfor indklagede ikke havde foretaget yderligere undersøgelser herom forinden den indledende værdiansættelse. Kommune oplysninger, herunder oplysninger og dokumenter om, hvorvidt grunden kan udstykkes og bebygges, indhentes sjældent i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomme, og en ejendomsmægler værdiansættelse er derfor ofte bygget på den forudsætning, at de oplysninger, der modtages fra sælger, er korrekte.

Indklagede har ligeledes henvist til lov om formidling af fast ejendom § 27, hvoraf det fremgår, at ejendomsmægleren under sin værdiansættelse skal angive, hvilken kontantpris, ejendommen *skønnes* at kunne sælges for inden for en bestemt periode. Der er således ikke noget eksplicit krav om, at ejendomsmægleren skal indhente og gennemgå dokumentation vedrørende ejendommen, og ejendomsmægleren må kunne læne sig op af sælgers oplysninger.

Ejendommen er fortsat ikke solgt, og den egentlige markedsværdi af ejendommen er derfor fortsat behæftet med stor usikkerhed. Ejendommen har herudover fået nedsat udbudsprisen af to omgange fra 80 mio. kr. til 58 mio. kr.

Indklagede har i forhold til klagers sammenligning med øvrige værdiansættelser fra ejendomsmæglere EE og HH A/S [by 4] anført, at indklagedes værdiansættelse er foretaget ud fra de oplysninger, der forelå på de konkrete tidspunkter og på baggrund af indklagedes kendskab til lokalmiljøet i [by 1]. I vurderingen fra HH A/S er således henvist til en række ejendomme i [by 4], som ifølge indklagedes vurdering ikke kan sammenlignes med udkanten af [by 1], der har en væsentlig mindre attraktiv beliggenhed end [by 4]. Indklagede har hertil ligeledes anført, at enhver værdiansættelse af en ejendom kan være behæftet med en vis usikkerhed, som vil være større jo mere særegen ejendommen er. I denne sag er der tale om en unik liebhaverejendom, hvorfor værdiansættelsen kan være særdeles vanskelig at foretage.

Af de efterfølgende vurderinger foretaget af to andre ejendomsmæglere fremgår det i øvrigt ikke, at ejendommen ikke kan bebygges yderligere.

Indklagede har i forhold til opkrævningen af salæret anført, at det af formidlingsaftalens pkt. 6.1 fremgår, at indklagede i tilfælde af klagers opsigelse af formidlingsaftalen er berettiget til betaling for udlæg, fotos, salgstekst og markedsføring samt 25 % af vederlaget. Som følge af de særlige omstændigheder i sagen, og at klager er taget under konkursbehandling, har indklagede alene anmeldt et salærkrav på 435.057,50 kr. i konkursboet på baggrund af det købstilbud på 42 mio. kr., som hun præsenterede kurator for den 13. marts 2023. Indklagede fastholder dette salærkrav.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmægleretik. Indklagede har lagt de af klager oplyste informationer til grund for værdiansættelsen, og indklagede fastholder sine værdiansættelser, idet disse er foretaget ud fra en forsvarlig fagmæssig vurdering baseret på de oplysninger, der blev modtaget fra klager i 2022 og frem til februar 2023, samt den efterfølgende korrigerende værdiansættelse baseret på oplysningerne fra [by 2] Kommune og Kystdirektoratet i marts 2023.

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.

Ad formaliteten

Det følger af bemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet ved sin virksomhed skal medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmægleretik.

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager, som alene omhandler størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, jf. lovens § 52, stk. 1, 2. pkt.

Klager over størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene som et civilt søgsmål. Disciplinærnævnet kan af samme grund ikke pålægge ejendomsmægleren at frasi sig sit krav.

Disciplinærnævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik.

Ad realiteten

Indklagedes værdiansættelse

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.

Ifølge lovens § 27 skal en ejendomsmægler ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Ifølge lovens § 46, stk. 1 skal ejendomsmægleren i fornødent omfang 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

Nævnet lægger til grund, at indklagede fik fremvist ejendommen i maj 2022, hvorefter der blev indgået formidlingsaftale i februar 2023 med en værdiansættelse på 70.000.000 kr. og en udbudspris på 80.000.000 kr.

Der er uenighed mellem parterne om, hvorvidt klager på besigtigelsen oplyste, om grunden kunne udstykkes eller ej.

Der er imidlertid i sagen indsendt dokumentation for, at klager flere gange i de efterfølgende uger gjorde indklagede ejendomsmægler opmærksom på, at ejendommen ikke kunne udstykkes og var naturfredet: dels i mail af den 18. februar 2023, hvor klager fremsendte en tidligere inspirationstekst om sommerhuset, hvoraf det fremgik, at ejendommen ikke kan udstykkes, dels i mail af den 21. februar 2023, hvor klager svarede på spørgsmål stillet af en potentiel køber, og hvor det i svaret fremgik, at det ikke er muligt at udstykke nogen grunde på [ejendommen]s grundareal, at grunden er naturfredet og omfattet af reglerne om strandbeskyttelse, og endelig i i SMS af den 1. marts 2023, hvor klager opfordrede indklagede til, at det af teksten om ejendommen tydeligt ville fremgå, at naturgrunden er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, og ikke kan udstykkes.

På trods heraf var det først den 13. marts 2023, at indklagede ejendomsmægler over for kurator ændrede sin vurdering af ejendommen fra at være 70.000.000 kr. til i stedet at være 30.000.000-35.000.000 kr. som følge af oplysningen om, at grunden ikke kunne udstykkes eller bebygges yderligere.

Indklagede har i svarskrift af den 19. juni 2023 anført følgende:

"Klager havde ikke oplyst indklagede, at der ikke kunne bebygges på ejendommen, idet strandbeskyttelseslinjen går 450 meter ind på land ved [ejendommen] og således forhindrer bebyggelse på grunden. Strandbeskyttelseslinjen i sommerhusområder går normalvis maksimalt fra kysten og 100 meter ind på land, hvorfor indklagede ikke havde foretaget yderligere undersøgelser

herom forinden den indledende værdiansættelse. For så vidt angår kommunale oplysninger, herunder hvorvidt grunden kan udstykkes og bebygges mv., indhentes disse dokumenter sjældent i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomme. En ejendomsmæglers værdiansættelse er derfor ofte bygget på den forudsætning, at de oplysninger, der modtages fra klager er korrekte.”

Det fremgår således heraf, at indklagede *ikke* foretog yderligere undersøgelse af, hvorvidt det var muligt at bebygge grunden yderligere, idet hun forlod sig på, at oplysningerne fra klager herom var korrekte.

Nævnet lægger efter det oplyste i sagen til grund, at det var en væsentlig forudsætning for indklagede ejendomsmæglers værdiansættelse af ejendommen, hvorvidt der var mulighed for at udstykke grunden eller at bebygge grunden yderligere. Når denne faktor har så stor betydning for værdiansættelsen af en ejendom, må en ejendomsmægler gøre sig bekendt med og undersøge disse forhold til bunds, forinden værdiansættelsen meldes ud over for sælger.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have undersøgt, hvorvidt der var mulighed for at udstykke eller bebygge grunden yderligere forinden sin første værdiansættelse, ikke har iagttaget sin undersøgelsespligt og dermed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder herudover, at indklagede ejendomsmægler burde have korrigeret sin værdiansættelse af ejendommen med det samme, hun blev bekendt med, at den væsentlige forudsætning for hendes første værdiansættelse af ejendommen angående muligheden for at bebygge grunden yderligere, havde været forkert. Det er dermed ligeledes en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at det først var den 13. marts 2023, at indklagede ejendomsmægler ændrede sin værdiansættelse.

Indklagedes salærkrav:

Ifølge lovens § 34 kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder, hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side.

Nævnet lægger til grund, at klager gik konkurs, mens formidlingsaftalen med indklagede ejendomsmægler fortsat var gældende. Som følge af at indklagede ejendomsmægler ændrede sin værdiansættelse af af ejendommen over for kurator den 13. marts 2023, oplyste kurator, at de som følge af denne nye værdiansættelse af ejendommen, ikke ønskede at indtræde i formidlingsaftalen. Kurator indgik i stedet efterfølgende en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler om salg af ejendommen. Indklagede anmeldte herefter salærkrav på 435.057,50 kr. i konkursboet på baggrund af det købstilbud på 42 mio. kr., som hun præsenterede kurator for den 13. marts 2023.

Som det er anført i ovenstående afsnit om sagens formalitet, mener nævnet sig kompetent til at tage stilling til, om der kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler ved sin markante ændring af værdiansættelsen af ejendommen – og særligt henset til, at den indledende fejlagtige værdiansættelse var begrundet i, at indklagede ejendomsmægler ikke havde iagttaget sin undersøgelsespligt - har udvist en ”*ikke ubetydelig pligtforsømmelse*”, som jf. lovens § 34 og formidlingsaftalens pkt. 5 kan medføre nedsættelse eller bortfald af vederlag.

Det er dermed i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler på trods af at der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra denne, opkrævede et vederlag. Nævnet har dels lagt vægt på, at formidlingsaftalens vilkår angående ejendommens værdiansættelse og udbudspris

blev ændret på indklagedes initiativ, at der er tale om en markant ændring i værdiansættelsen af ejendommen som følge af, at indklagede ikke havde iagttaget sin undersøgelsespligt, at formidlingsaftalen løb over en kort periode fra 17. februar 2023 til 13. marts 2023, og at det ikke ses, at indklagede har udarbejdet nogen salgsopstilling.

Besvarelse af henvendelse fra klagers advokat

Nævnet finder, at det ikke udgør en selvstændig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler efter det oplyste ikke besvarede henvendelserne fra klagers advokat.

Sanktionsfastsættelse:

Indklagede ejendomsmægler Camilla Thouber har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have iagttaget sin undersøgelsespligt, ved ikke at have korrigeret værdiansættelsen af ejendommen med det samme, hun blev bekendt med, at en væsentlig forudsætning for hendes værdiansættelse, var forkert, og ved at have anmeldt et salærkrav i konkursboet.

Nævnet finder, at det er en skærpende omstændighed, at oplysningen om, at grunden ikke kunne udstykkes eller bebygges, er en offentlig tilgængelig oplysning, som indklagede ejendomsmægler dermed nemt ville kunne have indhentet.

Nævnet finder endvidere, at det ved sagens afgørelse er en skærpende omstændighed, at indklagede ejendomsmægler ved Disciplinærnævnets kendelse af 12. april 2021 er idømt en bøde på 25.000 kr. for flere overtrædelser af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet har på den baggrund fastsat en bøde på 75.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Camilla Christiane Pflüger Thouber, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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