

Den 4. marts 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 715 - 23/06370

AA
mod
Ejendomsmægler Martin Stounberg
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. maj 2023 har AA indbragt ejendomsmægler Martin Stounberg og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 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 ikke at have videregivet klagers bud til sælger af ejendommen og ved at have givet fejlagtige oplysninger om lejlighedens grundstørrelse.

Sagens omstændigheder:

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

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

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

” [vej 1]
[by 1]
Halvt dobbelthus ”

Kontant: 5.495.000

[...]

Grund m²: 790

[...]

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:

Må benyttes til:

Halvt dobbelthus

Ejerlejlighed med beboelse i en-, to-, trefamilieshus ell.

Doppelthus

[...]

Arealer

Grundareal udgør: 790 m²

Den 28. marts 2021 skrev en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til klager:

"Hej AA. Som aftalt hermed blanket til brug for udarbejdelse af en købsaftale på baggrund af jeres bud.

Når vi har modtaget blanketten fra jer udfyldt laver vi købsaftalen klar og sender den til digital signering hurtigst muligt.

[...]"

Dagen efter, den 29. marts 2021, skrev klager følgende mail til en medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden:

"Kære DD.

Jeg skal ærligt tilstå, at det er ganske imponerende, at nogen kan se på ejendommen i går og byde i dag, det virker på mig ret useriøst.

[...]

Jeg kan derfor meddele, at mit købstilbud er uden advokatforbehold og uden forbehold om bankgodkendelse og med straks overtagelse om sælger ønsker, idet disse forhold allerede er klaret.

[...]

Jeg kan hæve budet til 5.235.000,- med straks overtagelse, og uden forbehold for bank og advokat godkendelser.

AA"

Hertil svarede medarbejderen ved ejendomsformidlingsvirksomheden:

"Hej AA. Det er noteret og jeg vender tilbage med en melding hurtigst muligt i løbet af i dag med afklaring.

Du burde modtage købsaftalen til underskrift om et øjeblik."

Den 29. marts 2021 sendte klager følgende mail til indklagede:

"Nu har jeg underskrevet ,men i undlod som jeg bad om at skrive frafaldet af forbehold lige over underskrifterne , hvorfor nu det

Jeg skal derfor bede dig til sælger at gøre særskilt opmærksom på disse forbehold

Bekræft venligst dette !! pr.mail.

Medarbejderen ved virksomheden svarede følgende:

"Hej AA. Det er helt enkelt ikke muligt at skrive frafaldet af forbeholdene andre steder end i pkt. 11, men vi præsenterer det for sælger og giver udtrykkelig besked om at det er uden advokat- og bankforbehold."

Senere samme dag svarede klager:

"Kære DD

*Jeg har ikke modtaget svar som du lovede i formiddag det forstår jeg ikke det sker
Lidt underlige ting i denne sag
Jeg skal have svar nu.
AA”*

Den 29. marts 2021 skrev klager følgende mail til sælger af ejendommen:

*”Kære EE,
Jeg retter henvendelse til dig, idet jeg er bekymret for, om du har modtaget korrekte oplysninger
vedrørende mit tilbud på ejendommen.*

*I fredags, 26.marts, kl. 13:00 besøgte min kone og jeg ejendommen for tredje gang med
ejendomsmægleren. På mødet blev vi enige om at mægler samme dag ville rette henvendelse til
dig med mit bud på 5.150.000 kr derefter skulle han vende tilbage samme dag. Da dette ikke
skete, rettede jeg henvendelse til mægleren om lørdagen kl. 14.00. I denne telefonsamtale
oplyste han mig om at han på trods af vores aftale havde budt 5.100.000 kr idet han mente
sælger skulle svede over tilbuddet, han ville så senere forhøje tilbuddet. Jeg satte
spørgsmålstegn over hans egenhændige taktik. Herefter hører jeg ikke noget før søndag kl
11.53, hvor mægler oplyser mig om at du havde anmodet ham om at udfærdige et købstilbud på
mit oprindelige tilbud, 5.150.000 kr. Søndag aften modtager jeg en mail om at jeg skal udfylde
et oplysningsskema, som jeg returnerer i dag mandag kl. 10. Kl. 11 ringer mægler mig op og
oplyser mig om at jeg straks skal komme med mit endelige bud, idet der, uden hans viden, har
været andre at se på ejendommen med en af hans kollegaer. Herefter fremsender jeg i hast et
nyt bud, venligst læg mærke til at det er afgivet uden forbehold.*

Hændelsesforløbet har jeg nøje beskrevet.

*Efter flere rykkere modtager jeg så en opringning kl. 18.30 at sælger går videre med en anden
køber.*

Jeg går ud fra at du som sælger kan genkende de oplysninger, jeg har anført ovenfor.

Ønsker sælger ikke en budrunde?

*Såfremt du ønsker at drøfte mit tilbud nærmere er du velkommen til at kontakte mig på
[telefonnummer 1].*

Venlig hilsen

AA”

Hertil svarede sælger af ejendommen den 30. marts 2021 følgende:

”Hej AA.

Mange tak for din mail og bekymring.

*Det eneste jeg ved er at jeg blev ringet op i går eftermiddags af mægler som fremlagde to bud
for mig. Et på 5.225.000 kr. og et på 5.150.000 kr.*

Jeg formoder det sidste bud var jeres (uden forbehold?).

*Købers 1's bud er efter forhandlinger i går eftermiddags steget til 2.300.000 kr. men vi er stadig
uenige om overtagelsesdatoen. Der er dermed ikke skrevet under på noget eller indgået nogen
endelig aftale, så hvis I ønsker at komme med et modbud på den pris så skal I være meget
velkomne.*

*Jeg beklager meget hvis mægler ikke har løst sin opgave på tilfredsstillende vis, på jeres vegne,
og jeg vil fremlægge sagen for ham senere i dag. Det er første gang jeg arbejder sammen med
ham så kender ikke til hans forhandlingsteknikker.*

[...]

*NB: Der kom godt nok et andet bud på 5.150.000 kr. for en uge eller to siden som jeg kom med modbud på 2.300.000 kr., men hvor der ikke kom noget modbud. Om det kan være jer eller nogen andre skal jeg ikke kunne sige.
[...]"*

Efter det oplyste i sagen kontaktede klager herefter sælger af ejendommen direkte. Sælger oplyste, at en anden interesseret køber havde budt 5.300.000 kr., og herefter blev der mellem sælger og klager opnået enighed om en købesum på 5.325.000 kr. for ejendommen.

Der blev på den baggrund udarbejdet købsaftale, som klager underskrev samme dag. Af købsaftalen fremgår det, at købesummen var aftalt til 5.325.000 kr.

Af købsaftalen fremgik herudover følgende:

"Vedr.: Status som ejerlejlighed:

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen har status som en ejerlejlighed nr. 2. jf. ejerlejlighedskort og tingbog."

Det fremgår ligeledes af købsaftalen, at der var vedlagt et ejendomskort, ejerlejlighedskort og vedtægter i handlens dokumenter samt udskrift fra tingbogen.

Af ejendomskort af den 24. juni 2020 fremgår, at grundarealet for det samlede matrikelnummer for ejendommen er 790 m², og af BBR-meddelelsen af den 27. december 2020 fremgår, at der er tale om en ejerlejlighed.

Af bilaget "ejerlejlighedskort" dateret den 2. maj 1978 fremgår følgende:

*"Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. xx [vej 1], [sogn 1], beliggende [vej 2] og [vej 1], at grundareal ifølge matriklen 790 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom, jfr. lov nr. 408 af 29. juni 1977 om ejerlejligheder.
På ejendommen er opført en to-etages bygning med et samlet areal for ejerlejligheder + fællesrum på 186 m², som vist på vedhæftede af landinspektør FF attesterede kort."*

Det fremgår endvidere af ejerlejlighedskortet, at lejlighedernes fordelingstal er 1/2.

Af bilaget "Vedtægter for ejerforeningen matr.nr. xx [vej 1], [sogn 1]" fremgår følgende:

*"Bebyggelsen på matr.nr. xx [vej 1], [sogn 1] er opført i 1977 med henblik på opdeling i to ejerlejligheder beregnet således:
Ejerlejlighed nr. 1, beliggende [vej 2] med fordelingstal 1/2.
Ejerlejlighed nr. 2, beliggende [vej 1] med fordelingstal 1/2.
Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af foreningens og ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser."*

Den 10. maj 2021 skrev klager følgende mail til en medarbejder ved ejendomsformidlingsvirksomheden:

"Kære DD

*Jeg har nu målt grunden op 30*16 eller 480 m²*

I alle papirerne har i anført at grunden er 790 m², se lige materialet.

Grunden har altså kun det halve areal af hvad der står i købsaftale og salgsoptilling.

Jeg er bange for at I har angivet hele xx i som har det areal. Men det skal jo deles med [vej 2].

Mine rettigheder forbeholdes.

[...]"

Den 11. maj 2021 svarede indklagede ejendomsmægler Martin Stounberg:

"Kære AA,

Tak for din mail, af g.d.

Grunden på de 790 kvm, er den samlede grund, som er delt med naboen da der er tale om et halvt dobbelthus med ejerlejlighedsstatus på delt grund.

Jeg håber dette bringer lys over sagen, ellers er du meget velkommen til at tage fat i mig.

Med venlig hilsen

Martin Stounberg"

Hertil svarede klager:

"Tak, men hvad er det så lige jeg har købt er det 395 M² eller noget andet.

Hvor kan jeg se det areal der hører til min ejerlejlighed nr. 2

AA"

Dagen efter svarede indklagede ejendomsmægler Martin Stounberg:

"Kære AA

Grunden matr.nr. xx [vej 1], er 790 kvm, fordelt imellem i de to ejerlejligheder på hhv. [vej 1] og [vej 2].

Ejerlejlighed nr. 1, beliggende [vej 2] med fordelinstal 1/2.

Ejerlejlighed nr. 2, beliggende [vej 1] med fordelingstal 1/2.

Fsva fordelingen af grunden se vedlagte ejerlejlighedskort.

Med venlig hilsen

Martin Stounberg"

Klager har ligeledes indbragt sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling. I forbindelse med indklagedes svarskrift i sagen ved Klagenævnet, udarbejdede indklagede følgende svar:

"Kære GG og Klagenævn for dansk ejendomsformidling

[...]

Sagen kort opridset;

- *HH A/S får til opdrag at sælge [vej 1], [by 1] pva EE.*
- *Udbudsprisen aftales til 5.500.000 kr.*
- *Sagen udbydes oktober 2020 og handles i marts 2021*
- *Undervejs er der flere interesserede købere og flere købstilbud til sælger.*
- *Sælger orienteres løbende om alle bud og giver instruks om at få købstilbud på skrift.*

- *Køberne orienteres om at sælger ønsker oplyst, endeligt bud samt evt. øvrige konditioner til brug for udarbejdelse af købsaftaler.*
- *AA orienteres af min kollega DD om, at køber har valgt at sælge til anden side.*
- *AA er uforstående og bliver meget vred, hvorfor AA kontakter sælger direkte og konfronterer ham med dette.*
- *Sælger oplyser at han er blevet oplyst om flere bydere og at byder 2, havde budt 5.300.000 kr.*
- *AA vælger på den baggrund at hæve sit bud, samt tilbyde straksovertagelse uden øvrige forbehold.*
- *Sælger accepterer dette og instruerer HH A/S om at udarbejde en kontrakt på de netop aftalte konditioner.*
- *HH A/S udarbejder købsaftalen og informere byder 2, om at sagen er gået til anden side efter direkte aftale mellem AA og Sælger.*
[...]"

Indklagede fremsendte ovenstående redegørelse til sælger af ejendommen, og han sendte samtidig følgende mail:

"Kære EE,

Jeg har udfærdiget nedenstående mail til brug for vores forsikring, som kører sagen ved nævnet.

Kan du nikke genkendende til min redegørelse?

[...]"

Hvortil sælger af ejendommen den 20. juni 2023 svarede:

"Hej Martin.

Ja, sådan husker jeg også forløbet. [...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har for det første anført, at indklagede ikke har videregivet klagers skriftlige bud dateret den 29. marts 2021 på i alt 5.235.000 kr. med straks overtagelse og uden forbehold for godkendelser fra bank og advokat. Klager har henvist til, at sælger i sin mail af den 30. marts 2021 bekræftede ikke at have modtaget dette bud. Klager har først afgivet et bud på 5.150.000 kr., dernæst et bud på 5.235.000 kr., og mailen fra sælger dokumenterer, at det kun var klagers første bud, der blev videregivet. Som følge heraf er klager blevet påført et tab på 90.000 kr. Klager har hertil anført, at såfremt klagers bud af den 29. marts 2021 var blevet videregivet til sælger, ville sælger have accepteret dette bud henset til, at budet var uden bank- og advokatforbehold og idet sælger selv kunne fastsætte overtagelsesdagen.

Klager har for det andet anført, at der fremgår forkerte oplysninger i salgsopstillingen samt købsaftalen om ejendommen, idet det af disse dokumenter fremgår, at der er tale om et "halvt dobbelthus" med et grundareal på 790 m². Det fremgår imidlertid af tingbogen, at ejendommen er en

ejerlejlighed ud af to, således at lejligheden deler grundarealet på 790 m² med den anden ejerlejlighed, uden at der foreligger oplysninger om dette forhold.

Klager har bestridt, at det udleverede ejerlejlighedskort ”tydeligt viser”, at det samlede grundareal på 790 m² skulle deles mellem de to ejerlejligheder. At ejerlejlighedskortet angiver et samlet grundareal på 790 m² udelukker ikke, at klagers købte ejerlejlighedsareal udgør 790 m², mens den anden ejerlejlighed råder over 0 m² eller et andet uoplyst areal. Køber skal kunne have tillid til de oplysninger, der fremgår af salgsopstillingen.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at der i forbindelse med det pågældende formidlingsopdrag var flere interesserede købere og flere købstilbud til sælger. Som følge heraf oplyste sælger indklagede en instruks om modbud på 5.300.000 kr. samt instruks om at få alle købstilbud på skrift. De interesserede købere blev orienteret om, at sælger ønskede endelige bud samt eventuelle øvrige vilkår til brug for udarbejdelse af købsaftaler.

Indklagede har anført, at sælger løbende blev orienteret om alle bud.

Indklagede orienterede klager om, at sælger havde valgt at sælge til anden side, hvorefter klager kontaktede sælger direkte. Hertil oplyste sælger, at han var blevet forelagt flere bud, og at et af buddene var på 5.300.000 kr. Som følge af dette hævede klager sit bud for ejendommen, ligesom han tilbød straksovertagelse uden øvrige forbehold. Dette tilbud accepterede sælger, hvorefter sælger anmodede indklagede om at udarbejde en kontrakt på de aftalte vilkår. Indklagede har indsendt en mail til sagen fra sælger, der bekræfter dette beskrevne hændelsesforløb.

Klagers anbringende om, at hans bud ikke blev præsenteret for sælger er ikke korrekt. Selv hvis det var korrekt, at klagers bud ikke var blevet præsenteret, så var sælgers instruks fortsat et modbud på 5.300.000 kr., hvorfor der ikke bør være tvivl om, at klager ikke kunne have erhvervet ejendommen for sit oprindelige bud.

Efter endelig handel gjorde klager indvendinger angående lejlighedens grundareal, idet han mente, at grundarealet var fejlagtigt oplyst.

Indklagede har hertil anført, at hele grundarealet er oplyst, men at der er tale om en ejerlejlighed med fælles brugsret. Indklagede har i den forbindelse henvist til købsaftalens klausul under pkt. 11, hvoraf der fremgår et særskilt afsnit angående ejendommens status som ejerlejlighed. Der var ligeledes vedlagt et ejerlejlighedskort til købsaftalens dokumenter, der viser, at der er et samlet grundareal på 790 m², og klager kan på den baggrund ikke have været i god tro om, at det fulde grundareal skulle tilhøre den ene lejlighed.

Indklagede har ligeledes henvist til, at det af salgsopstillingen fremgår, at der er tale om en ejerlejlighed med beboelse i dobbelthus, hvilken oplysning også fremgår af købsaftalens pkt. 11.

Indklagede har endelig henvist til vedtægterne for ejerforeningen, der forklarer, at grundarealet på 790 m² med bygninger er opdelt i ejerlejligheder, og at ejendommens rettigheder fordeles efter fordelingstal.

Indklagede har gjort opmærksom på, at klager er advokat, og at han beskæftiger sig med køb og salg af fast ejendom, hvorfor klager ifølge indklagede må have et særligt indgående kendskab til køb og salg af fast ejendom, og at han også af den grund ikke kan have været i god tro om, at det fulde grundareal på 790 m2 fulgte med til den pågældende lejlighed.

Indklagede har således bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede har sikret sælgers interesser bedst muligt, ligesom de har været ordentlige i deres kommunikation med de potentielle købere.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ad realiteten

Videregivelse af bud

Det fremgår af formidlingsbekendtgørelsens § 19, at ejendomsmægleren straks skal orientere sælger om ethvert købstilbud.

Nævnet lægger til grund, at klager den 26. marts 2021 afgav et bud på 5.150.000 kr., at han herefter den 29. marts 2021 hævede buddet til 5.235.000 kr., hvorefter klager kontaktede sælger af ejendommen direkte, hvor parterne nåede til enighed om en pris på 5.325.000.

Nævnet finder det ud fra den fremlagte korrespondance, herunder tilkendegivelserne fra sælger af lejligheden til klager ved mail af den 30. marts 2021 og til indklagede ved mail af den 20. juni 2023, ikke godtgjort, at mægleren ikke videregav buddene af den 26. marts 2021 og den 29. marts 2021 fra klager til sælger.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Oplyst grundareal

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 samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysninger om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

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 bl.a. følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Foruden de krav, der følger af lovens § 37, jf. lovens § 39, stk. 1, skal salgsoptstillingen indeholde forskellige andre oplysninger herunder oplysninger om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) jf. § 6, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1230, af 21. november 2014, om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

Arealoplysningspligten i § 6, stk. 1, nr. 5, begrænses for ejerlejligheder til oplysning om ejerlejlighedens samlede AAligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyste boligareal, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 7.

Ejendomsmægleren har derfor ikke pligt til at oplyse arealet på en eventuel grund. Giver ejendomsmægleren alligevel sådanne oplysninger, skal de imidlertid være korrekte.

Nævnet lægger til grund, at det af salgsoptstillingen fremgik, at lejligheden er et halvt dobbelthus, og at grundarealet er 790 m². Det fremgik samtidig af købsaftalen, at ejendommen har status som en ejerlejlighed nr. 2, jf. ejerlejlighedskort og tingbog, og at køber er gjort særligt opmærksom herpå.

Nævnet finder, at det ikke af salgsoptstillingen fremgår med tilstrækkelig tydelighed, at det oplyste grundareal på 790 m² blev delt mellem to ejendomme. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af salgsoptstillingens forside og under "ejendomsdata" fremgår, at grunden har et areal på 790 m². At ejendomstypen under "ejendomsdata" i salgsoptstillingen fremgår som "halvt dobbelthus", og at det samtidig fremgår, at lejligheden må benyttes til "ejerlejlighed med beboelse i en-, to-, trefamiliehus ell. dobbelthus" indikerer ikke i sig selv, at lejlighedens oplyste grundareal herefter skulle deles med en anden ejendom.

Nævnet finder herudover ikke, at oplysningerne i købsaftalen – hvor der henvises til, at ejendommen har status som en ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedskort – med tilstrækkelig tydelighed oplyser køber om, at det fulde oplyste grundareal på 790 m² i salgsoptstillingen ikke hører til den pågældende lejlighed.

Nævnet bemærker, at en købers status som professionel ikke medfører, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt mindskes.

Tre medlemmer af nævnet finder på denne baggrund, at indklagede ejendomsmægler Martin Stounberg som den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag, har handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved i salgsoptstillingen at anføre et grundareal på 790 m², uden at det samtidig fremgår, at grundarealet bliver delt med en anden lejlighed.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, Martin Stounberg, en advarsel.

Et medlem af nævnet finder, at oplysningen om en ejendoms grundareal er af så væsentlig en karakter, at uklarhed om dette er en væsentlig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf vil dette medlem pålægge indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

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 virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Martin Stounberg, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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