

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 752 - 24/00292

AA
mod
Ejendomsmægler BB
Forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen
Forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Lokalbolig Aarhus City ApS (CVR-nr. 36454660)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. januar 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB, forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen, forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen og ejendomsformidlingsvirksomheden Lokalbolig Aarhus City 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, 25, 46 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager om, at den til lejligheden tilhørende tagterrasse ikke var godkendt.

Sagens omstændigheder:

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

Klager erhvervede lejligheden ved købsaftale af den 6. juli 2020.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har indsendt formidlingsaftale af den 16. oktober 2019 mellem virksomheden og den tidligere ejer af lejligheden, hvoraf det fremgår, at den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag var Thomas Møller Rasmussen.

Det fremgår af salgsoptillingen af den 6. juli 2020, at indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Af salgsoptillingen fremgik bl.a. følgende:

"I forbindelse med køkkenet træder man ud på en stor lækker terrasse."

Altanen var ligeledes afbilledet på lejlighedens plantegning i salgsoptillingen.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik følgende:

"Sælger oplyser:

Sælger oplyser og køber er gjort bekendt med og accepterer at:

- *Ujævne gulve*
- *[...]*
- *Sag om altanen på [vej 2] (Se bilag – mail fra Sælger, FF af d. 26.06.2020)*
[...]"

Den 4. juli 2020 sendte klagers køberadvokat følgende brev til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"[...]

I ovennævnte handel har jeg modtaget købsaftale med bilag, og jeg skal ved nærværende godkende handlen på følgende betingelser:

[...]

-Fuldstændig oplysninger om "altansag" og "skimmelsag", herunder de økonomiske konsekvenser (hvem betaler for advokat Inger Bjerrum?)"

[...]"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler BB:

"Hej Thomas

[...]

Yderligere information omkring "skimmel- og altansag" fremsendes hvis der forekommer andet.

[...]"

Herefter godkendte klagers køberadvokat handlen den 14. juli 2020.

Klager satte lejligheden til salg i 2022, og der blev udarbejdet en købsaftale den 25. januar 2023. I forbindelse hermed opdagede klagers mægler, at altanen var ulovligt opført.

Som følge heraf blev følgende vilkår tilføjet i købsaftalen:

"Det er ikke blevet muligt at få godkendt altanen indenfor fristen, som var d. 23-03-2023

Det er aftalt mellem køber og sælger følgende:

- *Sælger deponerer kr. 150.000,- på købers deponeringskonto. [...] Pengene frigives til sælger straks altanen er godkendt. Er altanen ikke godkendt inden 24 måneder fra overtagelsesdagen d. 1. april 2023, frigives pengene til køber og kravet til sælger bortfalder. I tilfælde af at kommunen kræver lovliggørelse eller nedrivning/ændring på et tidspunkt inden udløb af 24 måneders perioden, frigives pengene til køber omgående, selvom perioden på de 24 måneder ikke er gået.*
- *Altanen skal i form være som nuværende altan, dvs. størrelse på den skal være som den er i dag +/- 10% i kvm. Det at materialerne på altanen laves om, til f.eks. noget brandhæmmende mv., er ok og dette skal køber forvente. [...]."*

Der er til sagens bilag indsendt en ansøgning om opførelse af altan fra den tidligere ejer af lejligheden til [kommune 1] dateret den 23. januar 2012.

Den 24. januar 2012 anmodede [kommune 1] om, at ansøgningen blev underskrevet af ejendommens ejer, ligesom kommunen anmodede om ejerforeningens godkendelse.

Ejerforeningen godkendte planerne om opførelse af altan tilhørende 1. sal den 29. februar 2012, og den tidligere ejer indsendte herefter godkendelsesskrivelsen til [kommune 1].

Der er til sagen indsendt et brev af den 27. marts 2012 fra [kommune 1] til tidligere ejer af lejligheden, hvoraf følgende fremgår:

”Opsætning af altan, [vej 1]

Bygningsinspektoratet har modtaget din ansøgning med tilhørende tegninger vedrørende ovennævnte byggeri.

Vi ser os imidlertid ikke i stand til at færdigbehandle sagen på det foreliggende projektgrundlag, og skal derfor anmode dig om at fremsende:

- 1. Revideret projekt hvor altanen er placeret indenfor udhusbygningens væg afgrænsning, på den måde tilgodeses stuelejligheden med hensyn til indblik- og skyggegener,*
- 2. Revideret projekt i henhold til [kommune 1]s altanvejledning, Bygningsinspektoratet stiller krav om at altanen skal reduceres til at højst at have en dybde på 1,5 meter, der henvises endvidere til at bygningen er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdi med værdi 4,*
- 3. Nærmere redegørelse for værn,*
- 4. Materiale beskrivelse,*
- 5. Redegørelse for niveaufri adgang.*

Projektet skal målsættes og fremsendes i korrekt målestok.

Når vi har modtaget ovenstående materiale sendes sagen i partshøring.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før der er meddelt tilladelse hertil.

Sagsbehandlingen stilles i bero, indtil vi hører fra dig. [...]”

Der er ligeledes indsendt et brev af den 31. juli 2012 fra [kommune 1] til tidligere ejer af lejligheden, hvoraf følgende fremgår:

”Opsætning af altan, [vej 1]

Da Bygningsinspektoratet ikke har modtaget svar på brev af 27. marts 2012 vedrørende ovennævnte byggeri, skal vi herved bringe sagen i erindring og anmode dig om at fremsende det manglende materiale.

Hører vi ikke fra dig inden 1 måned fra dato, betragtes ansøgningen som bortfaldet, og sagen vil blive henlagt.

Hvis du senere ønsker at opføre byggeriet, skal der fremsendes en ny ansøgning.”

Efter klager blev bekendt med, at altanen ikke var lovligt opført, kontaktede hun [kommune 1], der i mail af den 3. februar 2023 svarede følgende:

”Kære AA

Tak for snakken dd. Du oplyste at tagterrassen/altanen er opført i 2012 af tidligere ejer.

*Det er korrekt at tagterrassen ikke er godkendt – og det er et ulovlig forhold. Der skal derfor søges om lovliggørelse jf. nuværende bygningsreglement 2018 – BR18.
[...]*”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun erhvervede lejligheden i 2020, hvor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var sælgers mægler.

I 2022 satte klager lejligheden til salg, og den blev solgt den 25. januar 2023 for 2.300.000 kr. Den dag, hvor køber og klager skulle underskrive købsaftalen, opdagede klagers mægler, at altanen var ulovlig. Som følge heraf, blev fristen for fortrydelse af købet forlænget, da klager og klagers mægler forventede, at altanen ville blive godkendt af kommunen.

Klager blev ikke i forbindelse med hendes erhvervelse af lejligheden i 2020 orienteret om, at altanen var ulovlig, hverken af daværende sælgers mægler eller af klagers boligadvokat.

Klager har oplyst, at kommunen den 27. marts 2012 skrev til den tidligere ejer af lejligheden, at ved opsætning af altan er der kriterier, der skal opfyldes. Ifølge klager ignorerede tidligere ejer af lejligheden denne meddelelse. Kommunen skrev herefter i brev til den tidligere ejer af den 31. juli 2012, at da de ikke havde hørt fra ham, betragtede kommunen det som om, at der ikke var blevet bygget noget.

Kommunen anmodede bl.a. om en verifikation fra en certificeret statiker. Statikeren besøgte klager den 2. marts 2023 og kunne ikke verificere altanen. Statikeren har angivet, at klager kan forvente udgifter på 90.000 kr. for at få udbedret altanen. Udgiften viste sig efterfølgende at være højere.

Køber af lejligheden fremsatte i forbindelse med købet ønske om en garanti på 150.000 kr., hvis udbedringen af altanen ikke kunne blive realiseret. Dette beløb vil derfor blive eftergivet til køber, hvorfor klager er blevet påført et tab på 150.000 kr. som følge af den ulovlige tagterrasse.

Klager har i sin replik anført, at den ”altansag”, som hendes køberadvokat under handlen i 2020, refererede til, ikke omhandlede altanen på 1. sal, men derimod en altan tilhørende lejligheden på 2. sal, som klager set i lyset af denne sag formoder heller ikke er lovligt opført. Klager har således fastholdt, at indklagede har brudt sin undersøgelses- og oplysningspligt, hvad angår altanen tilhørende lejligheden på 1. sal. At indklagede efterfølgende rettede henvendelse til den tidligere ejer af lejligheden for at få oplysninger om altanen, bekræfter klagers påstand om, at indklagede ikke havde de nødvendige oplysninger på salgstidspunktet, og dermed ikke har opfyldt deres oplysningspligt over for klager som køber. Eventuelle uoverensstemmelser eller manglende overholdelse af oplysningspligten mellem den daværende sælger og indklagede, kan ikke bruges som undskyldning over for klager. Ansvar for at indhente og formidle sådanne vitale oplysninger ligger hos ejendomsmægleren, som er den professionelle aktør i ejendomshandlen. Klager eller klagers boligadvokat har ikke haft kendskab til altanens juridiske status før overdragelsen.

Indklagede

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen har anført, at han ikke var involveret i bolighandlen fra 2020, at han hverken har kommissioneret lejligheden eller udarbejdet

købsaftalen, og han har ikke kendskab til, hvorfor hans navn fremgår af salgsopstillingen. Han var dermed ikke ansvarlig ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag, om end han på tidspunktet for salget arbejdede som ejendomsmægler i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Han har indsendt sin ansættelseskontrakt, hvoraf det fremgår, at han tiltrådte som daglig leder i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i september 2020.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at han har været involveret i bolighandlen og fremvist lejligheden, men han har ikke haft kendskab til, at tagterrassen ikke var godkendt.

Han var på daværende tidspunkt ikke uddannet eller godkendt ejendomsmægler. Han afsluttede sit praktikforløb hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed i slutningen af 2019, og han blev efterfølgende ansat som trainee, mens han færdiggjorde sin uddannelse. Han blev ejendomsmægler i september 2021, og han har først kommissioneret og solgt boliger, efter han blev færdiguddannet som ejendomsmægler.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen har anført, at han var ansvarlig indehaver af Lokalbolig Aarhus City ApS frem til den 31. december 2019, hvorefter forretningen blev solgt til HH. På samme tidspunkt overgik alt ansvaret til den nye indehaver, HH. Indklagede ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen har ikke erindring om omtalte lejlighed, da dette ligger fem år tilbage. Han har derfor ikke været involveret i salget og overdragelsen af lejligheden.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed Lokalbolig Aarhus City ApS har oplyst, at det var Thomas Rasmussen – den daværende indehaver af Lokalbolig Aarhus City ApS – der kommissionerede lejligheden den 16. oktober 2019. Den 1. januar 2020 solgte Thomas Rasmussen forretningen, og herefter overtog HH Lokalbolig Aarhus City ApS. Han overtog dermed også de kommissionerede emner, der var i forretningen pr. 1. januar 2020. I forretningen arbejdede BB som trainee efter endt praktik, og Mark Refstrup Jakobsen, der allerede var uddannet ejendomsmægler, arbejdede også i forretningen. Mark Refstrup Jakobsen overtog en del af de kommissionerede sager, heriblandt lejligheden, som denne klage vedrører, og han blev derfor ansvarlig ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag.

I perioden fra den 1. januar 2020 til den 6. juli 2020 blev lejligheden fremvist over 30 gange, heriblandt af Mark Refstrup Jakobsen, HH og BB. Det var BB, der fremviste lejligheden for klager, hvorefter der blev indgået købsaftale den 6. juli 2020.

Den 4. juli 2020 modtog indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en svarskrivelse fra klagers køberadvokat. Advokaten efterspurgte oplysninger om altansagen. Indklagede fremsendte dokumenter om en delvis godkendelse hos kommunen, som både køberadvokaten og indklagede forstod sådan, at altanen allerede var godkendt. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har præciseret, at de dokumenter, som de henviser til, er den godkendelsesskrivelse, som ejerforeningen har sendt til kommunen angående godkendelsen af altanen. Når denne læses, kan man få det indtryk, at altanen er godkendt. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kan imidlertid også se, at der er korrespondance mellem kommunen og den tidligere ejer angående opsætningen af altanen i dokumenterne på byggesagen, og indklagede har anerkendt, at denne korrespondance ikke er læst grundigt nok igennem af den kommissionerende ejendomsmægler og den tidligere indehaver, Thomas Møller Rasmussen.

Indklagede gik endvidere ud fra, at sælger måtte have et indgående kendskab til altansagen, idet det var ham, der i sin ejertid af lejligheden søgte om altanen og efterfølgende lod den opføre. Han var desuden formand for ejerforeningen, hvori lejligheden er beliggende.

Den 14. juli 2020 godkendte klagers køberadvokat handlen.

I slutningen af januar 2023 blev indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kontaktet af JJ, der havde fået lejligheden beliggende [vej 1], til salg, og de havde i den forbindelse opdaget, at den til lejligheden hørende altan ikke var korrekt godkendt. Der var søgt om tilladelse, men den altan, der er bygget, stemte ikke overens med ansøgningen, og den er aldrig blevet færdiganmeldt og godkendt. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed tog herefter kontakt til den tidligere sælger af lejligheden for at få tilsendt oplysninger om, hvorvidt altanen er godkendt, ligesom de tog kontakt til det byggefirma, der stod for opførelsen. Byggefirmaet meddelte, at de ikke havde noget liggende på sagen, og sælger meddelte, at han ikke var bekendt med, at altanen ikke var godkendt. Disse oplysninger videregav indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed til JJ.

Herefter blev indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kontaktet af klagers køberrådgiver den 14. februar 2023, som oplyste, at såfremt lovliggørelsen af altanen ikke fandt sted, ville der blive rettet et erstatningskrav mod sælger, idet kommunen skulle have oplyst, at sælger var bekendt med, at tagterrassen ikke var godkendt, da han solgte lejligheden.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har oplyst, at de overtog sagen fra de tidligere indehavere, og at II – der var de første mæglere på sagen – ikke havde opdaget, at altanen ikke var endeligt godkendt. Det opdagede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed heller ikke. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at de ikke har ansvaret alene i denne sag, da flere parter er involveret, hvoraf sælger, JJ samt den efterfølgende køber og sælger alle har kendskab til forholdet om den ulovlige altan. Til trods herfor valgte den nuværende køber og sælger alligevel at gennemføre handlen.

Daværende sælger af lejligheden, der selv har fået bygget tagterrassen, og som har sendt mails vedr. byggesagen til kommunen, må have et ansvar, da alt tyder på, at han havde kendskab til, at altanen var ulovlig. Herudover har II, Lokalbolig og JJ haft lejligheden til salg, uden at opdage, at tagterrassen ikke var godkendt. Klagers køberadvokat opdagede det heller ikke. Forholdet blev først opdaget, da klager satte lejligheden til salg i 2022.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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:

Godkendt mægler

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af denne lov.

Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at BB først blev godkendt som ejendomsmægler den 2. september 2021. Den ejendomshandel, som denne sag vedrører, er indgået i juli 2020, hvorfor BB ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for formidlingsopdraget.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

Ansvarlig mægler

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2 følger det, at § 28, stk. 1 ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har indsendt formidlingsaftale af den 16. oktober 2019 mellem virksomheden og den tidligere ejer af lejligheden, hvoraf det fremgår, at den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag var Thomas Møller Rasmussen. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har oplyst, at Thomas Møller Rasmussen den 1. januar 2020 solgte forretningen, og at det herefter var HH, der overtog Lokalbolig Aarhus City ApS. Han overtog dermed også de kommissionerede emner, der var i forretningen pr. 1. januar 2020. Mark Refstrup Jakobsen overtog en del af de kommissionerede sager, heriblandt lejligheden, som denne klage vedrører, og han blev derfor ansvarlig ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag.

Der er til sagen ligeledes indsendt salgsoptilling af den 6. juli 2020, hvoraf det fremgår, at den ansvarlige mægler for formidlingsopdraget var Mark Refstrup Jakobsen. Han har imidlertid bestridt, at han var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, og han har anført, at han ikke er bekendt med, hvorfor hans navn fremgår af salgsoptillingen.

Nævnet bemærker, at indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen har deponeret sin godkendelse som ejendomsmægler den 21. oktober 2022. Han blev imidlertid godkendt som ejendomsmægler den 14. februar 2019, hvorfor han var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for formidlingsopdraget i nærværende sag.

Sekretariatet har den 19. juni 2024 og den 29. juli 2024 anmodet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Lokalbolig Aarhus City ApS, om at indsende oplysninger om, hvorvidt der på tidspunktet for Thomas Rasmussens overdragelse af forretningen pr. den 1. januar 2020, blev udarbejdet en ny formidlingsaftale eller et tillæg til den allerede eksisterende formidlingsaftale, hvoraf der fremgik oplysning om ændringen af den ansvarlige ejendomsmægler for opdraget. Sekretariatet har ligeledes anmodet Lokalbolig Aarhus City ApS om at oplyse, hvorvidt den tidligere ejer af lejligheden blev gjort bekendt med, at en anden ejendomsmægler havde overtaget opdraget, ligesom selskabet er blevet anmodet om at indsende eventuel dokumentation for, at Mark Refstrup Jakobsen var bekendt med, at han havde overtaget formidlingsopdraget som ansvarlig mægler efter Thomas Rasmussen. Lokalbolig Aarhus City ApS har ikke besvaret sekretariatets henvendelser.

Ad realiteten:

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.

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.

Nævnet lægger til grund, at tagterrassen, der blev opført af den tidligere ejer af lejligheden, ikke blev endelig færdiganmeldt eller godkendt hos kommunen, og at den dermed var ulovligt opført på tidspunktet for klagers erhvervelse af lejligheden. Dette fremgår af byggesagens dokumenter, som var fremme på tidspunktet for handlens indgåelse. Forholdet blev imidlertid ikke undersøgt nærmere, hvorfor klager modtog mangelfulde oplysninger i forbindelse med sit køb.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen var ansvarlig mægler og bærer derfor disciplinæransvaret for, at sagen ikke blev tilstrækkeligt oplyst ved formidlingsaftalens indgåelse. Han skulle således have sikret sig, at de relevante dokumenter i byggesagen for lejligheden blev indhentet og gennemgået, og at eventuelle uoverensstemmelser mellem disse oplysninger og de faktiske forhold i lejligheden blev undersøgt nærmere. Der er således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1 samt god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup var ansvarlig mægler efter, at Thomas Møller Rasmussen solgte virksomheden. Heller ikke han fandt anledning til at undersøge tagterrassens lovlighed, uagtet han fremviste lejligheden flere gange. Han har således også handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1 samt god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24.

Som følge af dette pålægges indklagede forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen og indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup hver en bøde på 25.000 kr.

Et eventuelt ansvar hos klagers daværende køberrådgiver ændrer ikke herved.

Da mæglervirksomheden 1. januar 2020 blev overtaget af HH, fulgte blandt andet nærværende sag med. Virksomheden har et selvstændigt ansvar for at sikre, at de kommissionerede emner er tilstrækkeligt oplyst. Ved ikke at have sikret sig dette, har virksomheden svigtet sin ledelses- og tilsynspligt. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 50.000 kr.

THI BESTEMMES

Sagen mod indklagede ejendomsmægler, BB, afvises, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 modsætningsvist.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Mark Refstrup Jakobsen pålægges en bøde på 25.000 kr.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler Thomas Møller Rasmussen pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed Lokalbolig Aarhus City ApS pålægges en bøde på 50.000 kr.

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