

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 777 – 24/03866

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Morten Friis Nielsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 14. april 2024 har klager indbragt ejendomsmægler Morten Friis Nielsen og Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS 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 givet klagerne forkerte oplysninger om muligheden for parkering af en autocamper på ejendommens arealer.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejerlejligheden beliggende [Adresse 1] til salg.

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

Ved købsaftale dateret 26. maj 2023 købte klagerne ejerlejligheden, med overtagelsesdag den 1. juli 2023. Købsaftalen var blandt andet betinget af købers rådgivers godkendelse. Som bilag til købsaftalen var vedlagt grundejerforeningens opdaterede ordensregler, hvoraf der under punkt 9 fremgik følgende:

*”...**Parkering***

- a. Parkering af moterkøretøjer må kun ske på de markerede pladser foran ejendommen samt på de markerede pladser nordvest for gavlen. Parkering udenfor de markerede båse er ikke tillads, da det er til gene for ejendommens drift og øvrige beboere.*
- b. ...*
- c. Opstilling af trailer, joller, campingvogne og lign. på ejendommens grund må finde sted i max 2 døgn, og kun på arealet nordvest for gavlen...”*

Ved skrivelse af 5. juni 2023 oplyste klagerens rådgiver, at handlen kunne godkendes med blandt andet følgende bemærkning:

”... 5) Foreningens tilladelse imødeses til, at køberne kan parkere en autocampervan (længde 599cm, bredde 205cm, højde 258cm) på foreningens matrikel (den nordlige P-plads). Det kan for god ordens skyld oplyses, at campvanen vil blive købernes eneste bil, når de flytter til Helsingør, hvorfor de kun vil have en bil parkeret på stedet...”

Ved e-mail af 6. juni 2023 svarede indklagede ejendomsmægler blandt andet følgende:

”... Ad 5)

Der er ingen regler imod parkering af en autocamper på ejendommen. Dermed kan / skal der ikke indhentes tilladelse til dette.

Dog er der specifikt to områder på ejendommen, som der kan parkeres på – helt uden gene for andre beboere.

(Med samme gåafstand til hoveddøren som andre p-pladser tilhørende foreningen)...”

Herefter godkendte klagers rådgiver handlen.

Ved skrivelse af 9. juni 2023 fra bestyrelsen i ejendommens ejerforening fremgik følgende:

”... I forbindelse med jeres forespørgsel har vi nu vurderet det i bestyrelsen og vendt det med foreningens advokat.

Det fremgår af jeres henvendelse, at der ifølge mægler ikke skulle være regler imod parkering på ejendommen.

I er desværre blevet misinformeret af vedkommende, da der i høj grad er skiltet begrænsninger omkring parkeringen – herunder autocampere.

Disse begrænsninger er indført da det er afgørende for bestyrelsen, at parkeringsforholdene ikke på nogen måde er til gene for beboerne, hvilket i øvrigt er gældende generelt, samt sikre det nødvendige antal pladser.

Herudover skal det tilsikre frie adgangsveje for affalds afhentning og udrykningskørsel.

Vi skal hermed præcisere de gældende regler.

Ifølge husordenen er reglerne omkring parkering foreløbigt som følger:

- c. Opstilling af trailer, joller, campingvogne og lign. på ejendommens grund må finde sted i max. 2 døgn, og kun på arealet nordvest for gavlen.

Hvis de hensatte køretøjer er mere parkeret end i brug eller primært tjener rekreative formål vil de dermed omfattes af pkt. c i husordenen.

Husordenen er også på dette punkt løbende til vurdering.

Samtidig skal parkeringsarealet mod nord være tilgængeligt for renovationskørsel, da både tømming af den daglige renovation samt haveaffald og storskrald foregår herfra.

Herudover skal der altid være fri adgangsvej for udrykningskørsel.

Der må derfor ikke være parkerede køretøjer, der er til gene herfor.

Vi har lavet en opmåling på nordparkeringspladsen som fremgår af nedenstående materiale.

Som udgangspunkt har vi målt op i de fire hjørner af nord parkeringen.

Konklusionen herpå er, at en enig bestyrelse i samråd med foreningens advokat desværre ikke kan give parkeringstilladelse til jeres autocamper.

Vi kan dog foreslå at I undersøger en eventuel mulighed for parkering på arealet bagved akvariet ved stationsbygningen. Der burde både være plads og ikke til gene for nogen..."

Ved e-mail af 12. juni 2023 sendte klagerens rådgiver skrivelsen fra ejerforeningens bestyrelse til indklagede ejendomsmægler. Hun efterspurgte indklagede ejendomsmæglers forslag til løsning.

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

"... Det er rigtigt, at det har vist sig at være uhensigtsmæssigt med parkering af et større køretøj på ejerforeningens grund.

Og selvom det ikke er ulovligt i forhold til de tinglyste vedtægter, vil ingen indflyttere gøre sig utilbens med parkering der generer andre beboere eller afhentning af affald.

Foreningens har gjort sig umage med at besvare AAs og BBs spørgsmål og har i realiteten fundet den bedste løsning med parkering på arealet ved siden af [bygning 1]/[bygning 2].

Der er 5 løsninger, som jeg ser det...

- 1. Pladsen ved [bygning 1] som anvist af ejerforeningen.*
- 2. [Område 1]. Her er almindelig parkering og via overgangen over skinnerne er her 250 meter til parkering.*
- 3. Der er 6 pladser [Område 2], som også er tilhørende ejerforeningen. De bør være lange nok til en autocamper?*
- 4. En plads hos [Område 3] som ejer naboejendommen. Jeg har forespurgt i morges, men har ikke hørt svar endnu.*
- 5. Fra hoveddøren er her 4 meter til den [Område 4], hvor der er tilladt parkering af autocampers.*
- 6. Her er 400 meter til [område 4]'s anden p-plads fra hoveddøren.*

Så der er rigeligt med løsninger for parkering tæt på ejendommen (5 af foreslagene er gratis)..."

Ved e-mail af 14. juni 2023 oplyste klagers rådgiver, at de ville afvente svar fra [Område 3] vedrørende leje af en parkeringsplads. Hun oplyste, at hun forventede, at indklagede ejendomsmægler

kompeniserede klagerne for udgiften til leje af parkeringspladsen. Ved e-mail af samme dag afviste indklagede ejendomsmægler af kompensere køberne for et sådan udgift.

Ved e-mail af 16. juni 2023 svarede klagers rådgiver følgende:

"... Jeg er ikke helt enig.

Jeg tog forbehold for modtagelse af foreningens tilladelse til at parkere autocampere, hvortil du svarer:

"Der er ingen regler imod parkering af en autocamper på ejendommen. Dermed kan / skal der ikke indhentes tilladelse til dette.

Dog er der specifikt to områder på ejendommen, som der kan parkeres på – helt uden gene for andre beboere.

Foreningens bestyrelsen oplyser i vedhæftede dokument:

"Det fremgår af jeres henvendelse, at der ifølge mægler ikke skulle være regler imod parkering på ejendommen.

I er desværre blevet misinformeret af vedkommende, da der i høj grad er skiltet begrænsninger omkring parkeringen - herunder autocampere."

Men lad os drøfte det nærmere, når der er svar fra [Område 3] ..."

Ved e-mail af 20. juni 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler, at [Område 3] ikke var interesseret i at leje en parkeringsplads ud. Klagernes rådgiver bekræftede modtagelse af e-mailen og anmodede om indklagede ejendomsmæglers stillingtagen til e-mail af 16. juni 2023.

Ved e-mail af 26. juni 2023 oplyste indklagede ejendomsmægler følgende til klagernes rådgiver:

"... Jeg har oplyst dig / køberne om mulighed for gratis parkering af autocamperen på områderne omkring boligerne, ligesom ejerforeningen har oplyst.

Der er gode forhold for parkering og som AA (køber) selv tidligere har bekræftet, er det acceptable forhold. AA bekræftede selv, at man kunne læsse varer af og siden parkere autocamperen på en af de 4 muligheder, som vi nu har talt om nogle gange.

Desuden er autocamperen jf. AA i perioder parkeret på gården i [Område 5] jf. AA selv, så her vil være lange perioder, der ikke vil være et problem.

Både mine og sælgers kommentarer / svar vedr. din betingelse om parkering sker efter oplysning fra bestyrelses medlemmer i foreningen, som meddelte, at man i foreningen ikke havde noget imod parkering af autocamper på ejerforeningens område.

Dermed har jeg – og sælger selv - helt loyal oplyst dig / køber om, at køber kunne parkere sin autocamper på området tilhørende ejerforeningen.

Hvis du mener, at jeg med vilje og mod bedre vidende har givet urigtige oplysninger til dig og køber, så har jeg tidligere taget stilling til det, du spørger om.

Jeg skal ikke give kompensation til køber fordi en af de 5 muligheder for parkering af autocamperen falder væk. Og det ved du godt med dit kendskab til jura.

Det er jeg meget ærgerlig over på købers vegne, men du kan altså ikke starte en sag på denne baggrund..."

Ved e-mail af 27. juni 2023 skrev klagerne følgende til indklagede ejendomsmægler med klagerens rådgiver som kopimodtager:

"... Vi vil bede dig om en oplysning. Og er nød til at komme med et par korrektioner til din mail af 26. juni 2023.

1) En af betingelserne for et køb var, at vi kunne få tilladelse fra foreningen til parkering på foreningens matrikel (punkt 5). Dette krav kan ikke bare erstattes med, at der er gratis parkeringsmuligheder andre steder i området.

2) Vi (køber) har ikke bekræftet, at alle de andre muligheder er acceptable - kun muligheden [Område 3], og på gæsteparkeringen foran ejerforeningen [Område 2]. [Område 3] muligheden er nu væk, og vi erindre, at den anden mulighed er for kort, men det undersøges når vi overtager nøglerne d. 1/7 og kan se lokaliteten ved selvsyn. Her vil vi også se mulighederne ved [bygning 1]. De andre parkeringsmuligheder på [Område 1 og havnens offentlige P-pladser er helt uacceptable.

3) Omkring parkering i vinterperioden i [Område 5] og muligheden for kortvarigt at holde på matriklen når vi flytter (læse vare af), må dette være oplysninger lækket fra en person i bestyrelsen fra ejerforeningen.

Oplysningerne relaterer sig til en intern korrespondance (køber/ejerforening) om punkt c, i husordenen. Her tolker ejerforeningen "at hensatte køretøjer der er mere parkerede end i brug" hører under punkt c. Her har vi (køber) forklaret, at dette aldrig bliver tilfældet. Er camperen "mere parkeret end i brug", vil den stå i laden på vores gård i [By 1]. Ejerforeningen kan således ikke bare henvise til punkt c.

I din mail af 6. juni skrev du citat: Dog er der specifikt to områder på ejendommen, som der kan parkeres på - helt uden gene for andre beboere. (med samme gåafstand til hoveddøren som andre P-pladser tilhørende foreningen).

Du må meget gerne oplyse præcis hvilke områder der er tale om. Vi (køber) vil så via en dialog med ejerforeningen (når vi modtager nøglerne d. 1/7) se om det er muligt at benytte en af disse. Husk på at vi i punkt 5 oplyste at bilen er 6 meter lang.

Hovedkonklusionen er stadig, at vi (køber) endnu ikke har en acceptabel parkeringsmulighed, som var et af punkterne i forudsætningerne..."

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

"... Dette areal – se foto, er 7 meter lant til parkering.

Arealet tilhører ejerforening og er rigelig plads til jeres køretøj.

Jeg anser handlens betingelse for opfyldt og ser frem til din bekræftelse FF..."

Hertil svarede klagerne:

"... Tak for billedet. Det vil vi se på d. 1/7 og også få taget en snak med ejerforeningen omkring muligheden.

Du skrev, at der var to muligheder – hvad er den anden mulighed?..."

Hertil henviste indklagede ejendomsmægler til de muligheder der var anført på kort fremsendt til klagerne den 12. juni 2023. Klagerne anførte hertil, at der alene var indtegnet ét område på ejendommen på kortet fra den 12. juni 2023. Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

"... Den anden plads var den plads, du selv målte op ved plejehjemmet.

Det var den dag du meddelte, at det hele var fint, at ejerforeningen havde anvist nogle fine alternativer og at I bare glædede jer til at flytte..."

Ved e-mail af 28. juni 2023 svarede klageren følgende til indklagede ejendomsmægler, med kopi til klagerens rådgiver:

"... Der er noget der ikke stemmer.

Du skriver at jeg selv målte pladsen op og "det var den dag du meddelte, at det hele var fint, at ejerforeningen havde anvist nogle fine alternativer og at I bare glædede jer til at flytte".

Vi har aldrig tilkendegivet at "alt var fint og vi glæder os til at flytte". Vi har kun haft et besøg med dig d. 16. maj og her var vores konklusion, at der var for meget at renovere, så vi dengang opgav købet. Den eneste P-plads vi så som egnet var den nordlige P-plads.

Ejerforeningen har aldrig "anvist nogle fine alternativer" ud over en offentlig P-plads ved [bygning 1]. Dette var i deres skriv d. 9. juni hvor de fortalte at en autocamper ikke var velkommen på matriklen.

Vi kommer som sagt d. 1. juli og vil så se på de to muligheder på matriklen, som du skriver findes. Kan du ikke, for en god ordens skyld, på et kort indtegne de to områder du omtaler?

"Dog er der specifikt to områder på ejendommen, som der kan parkeres på – helt uden gene for andre beboere"..."

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler følgende med klagerens rådgiver som kopimodtager:

"... Vi har talt sammen 3,4,5 gange i løbet af de sidste par måneder og jeg må sige, at jeg er ærgerlig over, at du ikke kan huske, hvad du har meddelt.

I har haft muligheden for at fratræde handlen, hvis punktet ikke var opfyldt. Men I valgte at køre videre og lave handlen endelig uden afklaring på p-pladsen.

Jeg har fremlagt de forskellige muligheder for jer flere gange - kig på det kort jeg har fremsendt.

Du meddelte, at det skulle I nok finde ud af og ejerforeningen havde glimrende vist jer nogle muligheder. Det håber jeg, at du selv kan huske.

Du kunne sagtens parkere lidt væk og så spadsere, når I skulle bruge bilen. Det har du så glemt, at du har sagt.

Din rådgiver har foreslået at kræve kompensation af mig - men det kan man altså ikke. Og det ved rådgiver godt.

I burde have ventet på en afklaring af p-pladsen inden rådgiveren meldte endelig handel. Så ville I ikke have stået i denne situation.

Men det er ikke mit valg og jeg skal ikke kompensere for noget. Derudover har I masser af muligheder for gode gratis p-pladser tæt på lejligheden.

Så I taber eller mister ingenting. Derfor er jeg virkelig ærgerlig over jeres fremtoning her. Det må jeg indrømme..."

Hvortil klagernes rådgiver svarede følgende:

Jeg skal blot knytte en kommentar til din nedenstående mail, da indholdet heri er faktisk forket.

Handlen blev netop godkendt endeligt, da punktet i henhold til dit svar ("Der er ingen regler imod parkering af en autocamper på ejendommen. Dermed kan / skal der ikke indhentes tilladelse til det") var opfyldt.

Det er uomtvisteligt, at handlen gik videre og blev endelig netop på grund af ovennævnte garanti afgivet af dig. En garanti, som du nu forsøger at fraskrive dig.

Jeg er mildest talt rystet over, at du nedenfor tillader dig at anføre : "I burde have ventet på en afklaring af p-pladsen inden rådgiveren meldte endelig handel. Så ville I ikke have stået i denne situation". Køberne står netop i denne situation, fordi du har forsikret os om, at der ingen regler er imod parkeringen og at der ikke kan/skal indhentes tilladelse til det.

Videre skriver du: "Din rådgiver har foreslået at kræve kompensation af mig - men det kan man altså ikke. Og det ved rådgiver godt". Jeg er langt fra enig og jeg tror, at det ville være en god ide, at du drøftede situationen med DE.

Ved e-mail af 10. juli 2023 skrev klagernes rådgiver følgende til indklagede ejendomsmægler:

"... I fortsættelse af nedenstående mail skal jeg oplyse, at køberne har undersøgt mulighederne for parkering af deres autocamper på de lokaliteter som du skrev, var mulige. Disse er desværre ikke brugbare løsninger. På den ene er parkering af

autocampere forbudt, og på den anden er P-båsen for kort, og den sidste er hyppigt optaget af banens ansatte. Det er således ikke lykkedes at finde en mulig løsning i umiddelbar tilknytning til ejendommen. Der er selvfølgelig muligheder for parkering f.eks. på [Bygning 3]s parkering og andre steder mod betaling eller gratis men dog meget længere væk fra ejendommen, end hvad køberne ellers var blevet stillet i udsigt af dig.

I forbindelse med handlens indgåelse blev der taget forbehold for, at køberne kunne parkere deres autocampervan på foreningens matrikel (den nordlige P-plads). Det blev desuden for god ordens skyld oplyst, at campervanen er købernes eneste bil.

I din besvarelse af min godkendelsesskrivelse med nævnte forbehold oplyser du, at der ikke er regler imod parkering af en autocamper på ejendommen, hvorfor der ikke kan / skal indhentes tilladelse til det.

Dette har vist sig at være faktuel forkert, hvorfor der er tale om bristede forudsætninger, da handlen er indgået på forkerte grundlag.

Ved afgivelsen af de nævnte forkerte oplysninger er der desuden handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom mv. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik.

Af nævnte årsager kræver køberne compensation, da det nu bliver nødvendigt for dem at have en ekstra bil, som kan parkeres på foreningens matrikel.

*Køberne oplyser, at der er en periode på 3 år, hvor en ekstra bil bliver nødvendig. Dette vil medføre køberne en merudgift på kr. 1.800 kroner per måned svarende til kr. 21.600 kr. om året eller **totalt kr. 64.800.***

Køberne har ikke indregnet udgifter til opmagasinering af autocamper, idet de bruger laden på deres gård hertil.

Tilbuddet ovenfor er at anse for et forligstilbud, der er gældende i 8 hverdage fra d.d., hvorefter det bortfalder i sin helhed. Du bedes indsætte forligsbeløbet på kr. 129.600 på købers konto xxxx-xxxxxxxx indbefragter denne frist... ”

Ved e-mail af 20. juli 2023 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

”... Som tidligere meddelt afvises ethvert krav vedr. erstatning eller compensation for parkeringsforholdene på ejendommen.

Samtidig vil jeg klart afvise, at jeg har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom mv. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik på noget tidspunkt.

Jeg ærgrer mig tværtimod over, at køber ikke kan huske de samtaler, der har været med både sælger og jeg, samt at køber inden handlens afslutning har givet udtryk for, at 'vi finder ud af de parkeringsforhold, når vi flytter' og 'jamen, i værste fald kan vi blot lade camperen stå på gården'. Køber har under hele handlen givet udtryk for, at problemet var mindre og at der var fine løsninger på parkering af autocamperen.

Lige indtil køber formentlig oplyses om, at der er 'en God sag'.

Men det er der ikke.

Køber kan simpelthen ikke have handlet i god tro og lade dig afslutte handlen, velvidende at autocamperen ikke kunne parkeres og derefter kræve erstatning for parkeringsforholdene.

Det er der mange årsage ritl og her er 4 af dem :

- 1. Inden du d. 8.6.2023 melder, at handlen er endelig, har køber modtaget information fra bestyrelsen om, at parkeringen med autocamper alligvel er problematisk. På trods af, at der ikke er tinglyst forbud i vedtægterne.*

Køber har enten d. 6.6.2023 & d. 7.6.2023 i dagene inden foreningens skrivelse d. 9.6.2023 været i kontakt med foreningen direkte og har her fået information om, at der var tvivl om parkeringsforholdene og at de ville fastholde modstanden mod parkering af autocamperen.

Det vil sige, at du d. 8.6.2023 har godkendt en handel med den viden, at der var problemer med parkeringen af autocamperen – her har du og din klient været bedre oplyst end jeg.

Køber har gentagne gange været i kontakt med både sælger og ejerforeningen om problematikkerne og selv fået fremvist lejligheden af sælger. De samtaler forventer jeg, at køber kan huske.

Samtidigt har foreningen og bestyrelsen i forbindelse med handlen oplyst sælger om, at der ikke vil være problemer med autocamperens parkering.

Dermed har både sælger og jeg givet disse oplysninger videre til køber – i god tro som tidligere meddelt.

Køber kunne de facto have trådt ud af handlen inden du godkendte handlen endeligt, på baggrund af de oplysninger, køber selv havde modtaget direkte fra foreningen – inden din godkendelse af endelig handel.

Der er dermed ikke bristede forudsætninger tilstede i denne handel – køber var fuldt bevidst om forudsætningerne for parkeringsforholdene.

- 2. Jeg har i forbindelse med handlen sendt et kort med forskellige forslag til parkeringsforhold for autocamperen, som du burde have afvist i forbindelse med handlen. Parkeringspladser uden betaling i øvrigt.*

At du venter med at afvise de muligheder til handlen er endelig og derudover kræver erstatning på købers vegne er ikke en mulighed. Her har du handlet i strid med god advokatskik.

Det er ikke en mulighed først at undlade at tage stilling til materialet, så godkende handlens vilkår og derefter kræve compensation.

- 3. Det virker besynderligt, at køber afventer muligheden for en betalingsparkering på nabogrunden (hos revisoren), som ligger i samme afstand som de andre parkeringsforslag jf. det tidligere fremsendte kort. Først da denne mulighed ikke kan lade sig gøre, kommer et krav om compensation på tale. Her blev ikke taget stilling til de gratis muligheder, som også er anbefalet af ejerforeningen til køber d. 7.6.2023.*

Igen er forudsætningerne for handlen til stede og der er ikke mulighed for at kræve kompensation for forhold, som man havde mulighed for at undgå. Man kunne have afbrudt handlen d. 8.6.20023 på baggrund af de oplysninger der forelå.

4. *Køber har tidligere oplyst, at autocamperen var det eneste køretøj, man havde. At der slet ikke var andre muligheder for transport til daglige indkøb mv.*

Men nu er der så alligevel endnu en bil, som kan parkeres gratis på foreningens areal og autocamperen kan parkeres 300-400 meter fra foreningens område uden omkostninger.

Det vil sige, at der slet ikke er udgifter til parkeringen i fremtiden, som er sagens kerne. Jeg skal ikke kompensere for parkeringsforhold, der ikke koster noget. At have et ekstra køretøj er simpelthen købers eget valg.

Jeg forstår godt, at man så allerede nu har skåret 50% af det oprindelige krav om kompensation på knapt 130.000 kr.

For der er ingen sag og jeg kan ikke afkræves kompensation i forbindelse med sagen.

Det, der sker nu er blot, at hvis sagen kører videre, påløber der udgifter til sagens advokater, det tager umindelige tider og der kommer ingen vindere ud af dette. Det koster blot en masse tid og penge.

Kravet om kompensation er et ærgerligt forsøg på at klandre mit arbejde og oprigtighed på for egen vindings skyld. Man kan ikke sidde inde med en viden og gemme den til et senere tidspunkt og gøre denne viden til et argument for krav om kompensation. Det er det, man kalder at handle i ond tro.

Men jeg er ærgerlig over sagen efter et ellers fint forløb. Jeg tilbyder derfor pr. kulance et beløb til køber på kr. 5.000 til at dække dine omkostninger i forbindelse med dit arbejde i sagen her...”

Ved e-mail af 30. juli 2023 afviste klagerne indklagede ejendomsmæglers tilbud, da det ikke ville dække de ekstra omkostninger, som klagerne ville blive pålagt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de i forbindelse med handlens indgåelse stillede vilkår om, at de skulle kunne parkere deres autocamper på de til ejendommen hørende arealer, og at indklagede ejendomsmægler bekræftede, at dette var en mulighed. Det viste sig efter en dialog med ejerforeningens bestyrelse, at det ikke var muligt, hvorfor de rettede henvendelse til indklagede ejendomsmægler, som oplyste, at der var andre alternativer. I troen på, at der ville kunne findes en løsning på parkeringsforholdene valgte klagerne at fastholde handlen. Klagerne har hertil anført, at det efterfølgende har vist sig, at der ikke er mulighed for at parkere på de af ejendomsmægleren anviste steder, herunder da der på en af de anviste pladser er skiltning, hvoraf det fremgår, at det ikke er tilladt at parkere en autocamper, samt da nogle af parkeringspladserne er for små til autocamperen. Klagerne har henvist til, at indklagede ejendomsmægler var orienteret om autocamperens størrelse.

Klagerne har henvist til, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med aftalens indgåelse oplyste, at der ikke var regler imod parkering af autocampere på ejendommen. Klagerne har anført, at dette er faktisk forkert, og at der er tale om bristede forudsætninger, da handlen er indgået på forkert grundlag.

Klagerne har i sin replik bestridt, at klagernes rådgiver valgte at stoppe sagen omkring compensation. Klagerne har hertil anført, at det var klagernes valg, da de ønskede at sagen skulle for disciplinærnævnet. Klagerne har videre anført, at handlen blev godkendt på baggrund af indklagede ejendomsmæglers tilkendegivelse af, at problematikken omkring parkering kunne løses.

Vedrørende tidsforløbet i sagen har klagerne anført, at de fik forevist ejerlejligheden af sælger, at de ikke på daværende tidspunkt afgav et bud, blandt andet på grund af lejlighedens stand. Klagerne blev herefter kontaktet af indklagede ejendomsmægler med henblik på at afgive et bud på ejendommen, hvilket de derefter gør. De har bestridt, at forbeholdet omkring parkeringsmuligheden var et nyt punkt.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at han ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Han har hertil anført, at klagers rådgiver har valgt ikke at køre sagen videre omkring compensation til klagerne, da det under drøftelserne blev påvist, at klagerne kunne have annulleret handlen, da de blev bekendt med parkeringsforholdene.

Indklagede har anført, at klagerne var bekendt med problematikken omkring parkering, og at klagerne vidste mere end indklagede om muligheden for parkering på det tidspunkt, hvor klagernes rådgiver godkendte handlen.

Indklagede har anført, at tidsforløbet var således:

Klagerne og sælger har kontakt om en eventuel handel i starten af 2023. Her ser klagerne ejendommen med sælger og diskuterer vilkår, regler i foreningen mv. Den 5. februar 2023 kontakter sælger indklagede ejendomsmægler for at få formidlet salget af ejendommen.

Den 16. maj 2023 får klagerne fremvist ejendommen af indklagede ejendomsmægler. Den 23. maj 2023 oplyser klagerne, at de ønsker at købe ejerlejligheden. Handlen / købsaftalen underskrives, økonomien godkendes i det nye pengeinstitut og købers rådgiver sender godkendelsesskrivelse af d. 5. juni 2023. Som noget nyt betinger køber sig i denne skrivelse, at der skal være mulighed for at placere en autocamper på ejerforeningens arealer. Indklagede ejendomsmægler har hertil anført, at klagerne kunne have undersøgt dette i den 5 måneders periode fra januar 2023 til juni 2023, hvor klagerne har overvejet et køb af lejligheden. Ud fra ejerforeningens vedtægter konkluderende indklagede, at der ikke er forbud mod placering af en autocamper på ejerforeningens område, hvilket han orienterede klagerne om den 6. juni 2023. Den 6. juni 2023 kontaktede klagerne selv ejerforeningen vedr. placering af autocamperen og her afviser ejerforeningen, at der kan placeres en autocamper på ejerforeningens grund. Indklagede ejendomsmægler har anført, at klagerne fik denne viden d. 6. juni 2023 og d. 7. juni 2023. Altså før klagernes rådgiver godkender handlen endeligt d. 8. juni 2023. Klagerne og deres rådgiver var således bedre oplyst end indklagede ejendomsmægler og dette inden handlen blev endelig. Klagerne havde således mulighed for at annullere handlen.

Indklagede har anført, at sælger af ejendommen oplyste, at man ikke havde noget imod placering af autocampere på ejendommen, at han ikke har meddelt klagerne om andet end det, som han var oplyst om fra sælger, og at han ikke har oversolgt klagernes muligheder.

Indklagede har anført, at klagerne ved at indgå handlen fastholdt, at autocamperen skulle bruges som klagernes daglige køretøj, at det fremgår af de udleverede dokumenter (husorden), at en autocamper måtte holde på ejendommen i to dage i træk, og at såfremt man anvender et køretøj til dagligt brug er to dages parkering passende.

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.

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

Nævnet lægger til grund, at klager i forbindelse med købsaftalens indgåelse betingede handlen af, at klager kunne parkere sin autocamper på grundejerforeningens område, at indklagede oplyste, at der ikke var regler imod parkering af en autocamper på ejerforeningens område, at klagerne herefter godkendte handlen, og at klagerne efterfølgende blev oplyst af grundejerforeningen om, at der var regler imod parkering af en autocampere.

Nævnet lægger endvidere til grund, at der af grundejerforeningens ordensregler, fremgik, at ”... *Opstilling af trailer, joller, campingvogne og lign. på ejendommens grund må finde sted i max 2 døgn, og kun på arealet nordvest for gavlen...*”

Indklagede har anført, at han forinden han oplyste klager om, at der ikke var regler mod parkering af en autocamper på ejerforeningens område spurgte sælger herom, og at sælger oplyste, at der ikke var regler imod parkering af autocampere. Indklagede har ikke fremsendt dokumentation for denne korrespondance.

Nævnet finder, at der i forhold til ordensreglernes formulering var en usikkerhed omkring, hvorvidt det var tilladt at parkere en autocamper på grundejerforeningens område. Nævnet finder herefter, at indklagede på baggrund af usikkerheden omkring formuleringen i ordensreglerne, samt på baggrund af klagernes betingelse ved godkendelse af handlen, skulle have undersøgt forholdet nærmere, eller alternativt have vejledt klagerne om, at forholdet skulle undersøges nærmere. Ved ikke at have gjort dette har indklagede ejendomsmægler ikke overholdt sin oplysnings- og undersøgelsespligt og har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet bemærker, at det ikke kan ændre herved, at indklagede ejendomsmægler ifølge det oplyste havde spurgt sælger om, det var tilladt at parkere en autocamper på grundejerforeningens område.

Indklagede har således overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Morten Friis Nielsen, en bøde på 10.000 kr.

Nævnet har ved sanktionsfastsættelsen lagt til grund, at der var tale om en væsentlig forudsætning for køber.

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. Nævnet finder, at indklagede Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS ikke har et medansvar eller selvstændigt ansvar for de af indklagede ejendomsmægler begåede fejl. Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5.

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