

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 781 - 24/04533

AA
mod
Ejendomsmægler Thomas Gyldholm Nielsen
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 29. april 2024 har AA indbragt ejendomsmægler Thomas Gyldholm Nielsen 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 at have givet urigtige oplysninger om, hvorvidt der var flere bud på ejendommen og om, hvorvidt ejendommens carport var lovligt opført.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Klager var potentiel køber af ejendommen. Klager fik fremvist ejendommen den 1. april 2024.

Klager afgav efterfølgende et bud på ejendommen på 4.351.000 (56.000 kr. over udbudsprisen) ved underskrevet købsaftale den 4. april 2024 med rådgiverforbehold.

Sælgeren valgte at acceptere klagers købstilbud og underskrev købsaftalen den 7. april 2024. I handlens dokumenter var vedlagt bilaget "[servitut 1] år 1955". Af denne servitut fremgår bl.a. følgende:

"Fremtidig bebyggelse må ske i en vis afstand og mindst 5 m fra vejen."

Det var en betingelse for handlen fra klagers side, at carportens placering var godkendt af kommunen. Den 12. april 2024 meddelte klagers advokat 10 forudsætninger for dennes godkendelse af handlen, herunder følgende i punkt 2:

"Sælger bedes redegøre for den igangværende byggesag på ejendommen, herunder bekræfte, at denne er afsluttet pr. overtagelsesdagen, og at der fremsendes dokumentation herfor."

Den 15. april 2024 besvarede en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, punkterne, hvoraf følgende var svar på punkt nr. 2:

"En igangværende sag hos Miljø og Byggesag ang. lovliggørelse af carport er sat i gang. Vi afventer endelig bekræftelse."

Den 17. april 2024 udbad klagers advokat sig nærmere afklaring af flere af forholdene, herunder forhold 2 angående carportens lovliggørelse

Den 22. april 2024 svarede DD med henvisning til de tidligere svar på punkterne, at det ikke kunne accepteres, og at handlen ville bortfalde, hvis klagers advokat ikke bekræftede handlen senest kl. 16 samme dag.

Den 22. april 2024 foreslog klagers advokat alternativer til punkt 2 med bl.a. nedslag i købesummen til 4.100.000 kr., og at lovliggørelse af carporten var på sælgers risiko. Klagers advokat skrev samtidig, at han antog, at handlen ville bortfalde henset til tidsfristen fastsat af DD.

Den 23. april 2024 meddelte DD med vedhæftning fra [by 1] Byggesagsarkiv, at carporten ville kunne lovliggøres ved at ombygge carporten, idet det samlede areal af sekundær bebyggelse efter den foreslåede ombygning ikke længere ville overstige 50 m², og der derfor ikke ville være krav om lovliggørende byggetilladelse. DD skrev samtidig, at klagers advokats forslag ikke ville blive taget in mente, og at handlen ville bortfalde, hvis klagers advokat ikke svarede senest kl. 18 samme dag.

Brevet, der var vedhæftet e-mailen, var et brev af den 22. april 2024 fra [by 1] Kommune til sælger, hvoraf følgende fremgår:

***"Mulighed for lovliggørelse af carport
[adresse 1]"***

Kære EE

Vi skriver til dig, fordi vi 19. april 2024 har modtaget supplerende oplysninger til ansøgningen om lovliggørelse af carport på din ejendom [adresse 1].

Du har 14. april 2024 søgt om lovliggørelse af en carport opført omkring 2007. Carporten er efter det oplyste placeret omkring 2 m fra vejskel.

Forslag til lovliggørelse

De supplerende oplysninger modtaget 19. april 2024 består af et forslag til ombygning af carporten, så afstanden til vejskel bliver på mindst 4,2 m. Ved ombygningen fjernes den nordligste del af carporten, ind til den stolpe, hvor der er monteret tagedløb.

Ejendommen er omfattet af en tinglyst deklaration af 17. juni 1955, løbenr. [servitut 1], hvor det er fastsat:

"Fremtidig bebyggelse må ske i en vis afstand og mindst 5 m fra vejen."

*Hvis carporten ombygges, som ovenfor skitseret, og uden udhæng mod vej, er Byggesag indstillet på ikke at håndhæve ovennævnte deklaration.”
[...]*”

Der blev herefter fremlagt alternative forslag til handlens gennemførelse fra begge parter, inden klagers advokat den 24. april 2024 meddelte, at handlen ikke kunne godkendes.

Sekretariatet har anmodet indklagede om at dokumentere, at der blev modtaget flere bud på ejendommen. Indklagede har hertil indsendt to købsaftaler, der af de interesserede købere er underskrevet henholdsvis den 25. marts 2024 og den 3. april 2024.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han allerede ved en opringning angående et åbent hus-arrangement fik at vide, at der forelå en underskrevet købsaftale. Under det åbne hus fik klager at vide af ejendomsmægleren, at der forelå to underskrevne købsaftaler, og at der derfor ville blive iværksat en budrunde.

Klager blev via sagens dokumenter opmærksom på, at carporten på ejendommen ikke var i overensstemmelse med en servitut, idet carporten lå for tæt på vejen. Han undersøgte som følge heraf sagsdokumenterne nærmere, og i den forbindelse bemærkede han en tom mappe, der hed ”godkendelse af carport”. Klager ringede på den baggrund til indklagede for at få en nærmere afklaring angående carportens lovlighed, og han fik at vide af DD, at der var styr på sagen, og at carporten var godkendt. Klager var imidlertid ikke tryk ved medarbejderen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, hvorfor han kontaktede en advokat, som kunne se nærmere på sagen.

Klager valgte herefter at byde 56.000 kr. over udbudsprisen, hvilket efterfølgende viste sig at være det højeste af de modtagne bud.

Klager har anført, at indklagede muligvis har løjet om, at der forelå andre bud (2 underskrevne købsaftaler) ved åbent hus-arrangementet den 1. april 2024.

Klager tog den 17. april 2024 en byggesagkyndig med ud til huset. Sælgeren var til stede og viste klager rundt i huset. De havde en god samtale, indtil klager spurgte ind til carporten, hvor sælgeren ifølge klager blev ”lidt underlig”. Ifølge klager sagde sælgeren: ”Jeg må ikke sige det her til dig”. Klager har på den baggrund udledt, at carporten ikke var godkendt, og at den skulle rives ned eller på anden måde lovliggøres.

Klager kontaktede derefter via sin advokat mægleren med anmodning om dokumentation for, at carporten ville blive godkendt. Klager hørte ikke noget før den 22. april 2024.

Klager har anført, at indklagede i den mellemliggende periode vidste, at kommunen havde nægtet at give dispensation. Klager har anført, at hvis indklagede ikke havde tilbageholdt oplysninger om og løjet om carportens manglende godkendelse/dispensation, havde klager ikke måttet afholde udgifter til rådgivning.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at der ikke var tale om en budrunde, og at det ord ikke blev brugt fra indklagedes side.

Indklagede har desuden anført, at alle potentielle købere har fået den samme mængde information forud for budafgivelsen, hvilket var begrænset til antallet af bud på ejendommen, men derimod ikke om et bud var i ”den lave ende” i forhold til de andre.

Indklagede har oplyst, at der forelå flere bud og underskrevet købsaftale på det tidspunkt, hvor klager afgav sit bud på ejendommen. Indklagede har supplerende oplyst, at ejendommen endeligt er blevet solgt til en af de øvrige budgivere.

Indklagede har bekræftet, at indklagede generelt informerer sælgere om ikke at drøfte bolighandlens detaljer med potentielle købere uden om ejendomsmægleren, og at denne anbefaling anvendes for at beskytte sælgeren mod at afgive garantier eller udtale sig om ting, der kunne være vildledende eller misvisende.

Indklagede har anført, at klager ikke havde en advokat tilknyttet før oplysningen om, at sælgeren havde underskrevet købsaftalen med klagers bud.

Indklagede har bestridt, at de skulle have været vidende om, at det ikke var muligt at lovliggøre carporten allerede den 17. april 2024. Der lå en ”tom” byggesag på ejendommen i kommunens byggesagsarkiv vedrørende lovliggørelse af carporten. Sælger har til indklagede oplyst, at sagen blot skulle afsluttes og fjernes fra arkivet. Sælger har ifølge indklagede altid været i den tro, at carporten var godkendt. Sælger startede en dialog op med kommunen, og herefter fik sælger og indklagede først svar angående carportens lovliggørelse den 22. april 2024. Klagers advokat blev orienteret herom samme dag, , og sælger tilbød herefter at lovliggøre carporten for egen regning for at opretholde handlen.

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 e-mails og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Flere bud

Klager har anført, at han betvivler rigtigheden af indklagedes oplysning om, at der forelå andre bud på ejendommen, og at der var budrunde med tre deltagere. Indklagede har på sekretariatets opfordring indsendt to købsaftaler, der af de interesserede købere er underskrevet henholdsvis den 25. marts 2024 og den 3. april 2024.

Nævnet finder det efter den fremsendte dokumentation fra indklagede godtgjort, at der forelå andre bud på ejendommen. Indklagede frifindes derfor for dette klagepunkt.

Carporten

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 handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen. Det er således ejendomsmæglerens pligt at påse, f.eks. at ejendommens fysiske forhold er i overensstemmelse med ejendommens tilladelser og tegninger.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning 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 på baggrund af sagens oplysninger til grund, at købsaftalen blev underskrevet af sælger den 7. april 2024, at klagers advokat den 12. april 2024 anmodede om en redegørelse for den igangværende byggesag angående carporten, og at sælger den 14. april 2024 søgte om lovliggørelse af carporten ved [by 1] Kommune. Nævnet lægger endvidere til grund, at [by 1] Kommune herefter i brev af den 22. april 2024 oplyste om muligheden for lovliggørelse ved at ombygge carporten, og at indklagede orienterede klagers advokat om indholdet af dette brev dagen efter, den 23. april 2024.

Parterne er uenige om, hvorvidt medarbejder DD i en telefonsamtale oplyste klager om, at carporten allerede var lovliggjort.

Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at DD over for klager har meddelt, at carporten allerede var godkendt.

Nævnet finder i øvrigt ikke, at det er godtgjort, at indklagede havde viden om, at carporten ikke var lovlig.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede ejendomsmægler på eget initiativ og i umiddelbar forlængelse af at mægleren fik ejendommen i opdrag, burde have undersøgt carportens lovlighed yderligere. Nævnet har herved lagt vægt på, at der som bilag til handlen var vedlagt en servitut, hvoraf det fremgår, at fremtidig bebyggelse må ske mindst 5 meter fra vejen sammenholdt med, at ejendomsmægleren ved sin fysiske besigtigelse af ejendommen måtte indse, at carporten var placeret tættere på vejen end disse 5 meter. Der var således misforhold mellem ejendommens dokumenter og de faktiske forhold på ejendommen, hvorfor ejendomsmægler skulle have iværksat nærmere undersøgelse af denne uoverensstemmelse og gøre sælger og køber opmærksom herpå. Nævnet bemærker i den forbindelse, at ejendomsmægleren ved iværksættelse af en sådan undersøgelse også varetager sælgers interesser, idet en afklaring af dette forhold forinden et salg vil imødegå et eventuelt efterfølgende krav fra køber mod sælger. Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, har klager ikke i rette tid modtaget tilstrækkelige oplysninger om ejendommens carports lovlighed. Der er således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1 samt god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24.

Indklagede ejendomsmægler Thomas Gyldholm Nielsen var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer han ansvaret for, at undersøgelses- og oplysningspligten er opfyldt, og han bærer således ansvaret for den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler, Thomas Gyldholm Nielsen, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet han ikke har foretaget tilstrækkelig undersøgelse af lovligheden af ejendommens carport. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 10.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC ApS frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes.

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