

Den 3. oktober 2022

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 598 – 21/06632

AA mod
ejendomsmægler
BB og
ejendomsmægler
CC

og ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr.
...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 31. maj 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 ikke at informere klagerne om, at der var foretaget ændringer i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, ved at undlade at vedlægge et bilag om indtægter fra juletræssalg i det endelige salgsmateriale, ved først at fremvise ejendommen 11 dage efter klagernes anmodning herom, ved først at fremsende købsaftalen 13 dage efter, at parterne var nået til enighed om aftalen, og endelig ved ikke at have indhentet de relevante dokumenter om ejendommen efter to år.

Sagens omstændigheder:

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

Klagerne er køberne af ejendommen.

Det fremgår af salgsoptillingen, at BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Den 6. juni 2018 underskrev parterne købsaftalen vedrørende ejendommen til en købspris på 4.250.000 kr.

Forinden indgåelsen af aftalen skrev AA den 1. april 2018 i en mail til indklagede:

”Hej BB. Kan du oplyse mig hvad der er af indtægter på ejendommen i alt inkl. Juletræer mv. [...]”

Indklagede BB svarede hertil den 3. april 2018, at:

”Jeg har talt med sælger, som har fremsendt følgende til mig:

Vedhæftet salg af juletræer fra 2011 og frem husk at alle beløb er uden moms. De sidste tre år er påvirket af hvornår træerne var blevet plantet. Samt af rådyrene havde spist af træerne. I år kan der sælges ca. 400 til 500 træer gennemsnit prisen til videre salg er ca. 100-120 kr. plus moms. Grunden til at der ikke er flere til salg er at jo højere træet er jo bedre pris. De næste tre år bør der være mange træer mellem 180 og 235 centimeter. Forventer et salg på ca. 2.000 til 3.500 træer hvert år frem over. Vi planter ca. 4.000 til 5.000 træer hvert år.

Årlige udgifter til planter sprøjtning, gødning m.m er ca. kr. 35.000,- plus moms. De træer som sælges hjemme fra får man ca. 1,25- kr. for pr centimeter. Normal træ på 200 centimeter 250,- kr. incl. moms. Jeg håber, at det giver et nogenlunde overblik?!”

I mailen var samtidig vedhæftet følgende oversigt over juletræssalget:

			Blusgården			
	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Salg af juletræer	17.260	22.707	17.128	131.213	202.344	261.300

Samme dag svarede klager AA:

”Det er desværre slet ikke nok til at det kan hænge sammen for os. Men tak. [...]”

Den 8. maj 2018 anmodede AA om en fremvisning af ejendommen. Der blev mellem parterne aftalt fremvisninger henholdsvis den 10. maj 2018 og den 18. maj 2018, men begge aftaler blev aflyst af indklagede. Klagerne fik herefter fremvist ejendommen den 19. maj 2018. I forbindelse med planlægningen af fremvisningen af ejendommen, drøftede klagerne og indklagede muligheden for, at klagerne overtog mindre end de 10 hektar jord, som fulgte med ejendommen.

Forinden fremvisningen af ejendommen skrev klagerne den 15. maj 2018 til indklagede:

”Ud over juletræ regnskabet må du gerne sende mig alle ejendommens dokumenter. Så er jeg forberedt til fremvisning på fredag.”

Herefter skrev indklagede i en mail den 16. maj 2018:

"Hermed fremsender jeg dokumenterne som du har efterspurgt til forberedelse. Vi har desværre ikke så meget på det endnu. Men her er det mest nødvendige".

I mailen var vedhæftet salgsopstilling, BBR-meddelelse og energimærkning.

Af den vedhæftede salgsopstilling fremgik det bl.a.:

"Med 10 ha land at boltre jer på er mulighederne for udfoldelse nærmest utallige. [...] I kan fint installere flere hestebokse i laden, og derudover er der også et hønsehus samt en juletræsplantage."

Den 16. maj anmodede klagerne om at få fremsendt ejendomsdatarapport, servitutter, diverse oplysninger om omkostninger f.eks. pumpelaug samt information fra vandværket. Til det svarede indklagede:

"De informationer du søger svar på, har vi endnu ikke fået indhentet. Det faktuelle varmekonsum på piller ligger dog på 12,5 tons om året. Jeg beder EE min kollega om, at tage så meget med til dig som muligt."

Efter fremvisningen af ejendommen den 19. maj 2018 afgav klagerne samme dag et skriftligt bud på baggrund af salgsopstillingen og fremvisning af ejendommen. Den 24. maj 2018 rykkede klagerne for en opdateret salgsopstilling inkl. købesumfordeling, og de spurgte samtidig, hvornår indklagede kunne have en købsaftale klar, såfremt parterne nåede til enighed om aftalen dagen efter. Den 24. maj 2018 svarede indklagede, at de som udgangspunkt ikke har en købesumfordeling, idet de ikke kendte den præcise mængde af jord, som klagerne ønskede at købe. Indklagede svarede samtidig, at de forventede, at købsaftalen kunne være klar til klagerens underskrift i starten af den næstkommende uge.

Den 25. maj 2018 sendte klagerne i en mail deres oplysninger til købsaftalen, herunder bl.a. at der var indgået aftale om overtagelse af 6,5 ha af grunden med en købesum på 4.250.000 kr.

Den 29. maj 2018 spurgte klagerne, om indklagede kunne oplyse, hvornår de forventede at have en købsaftale klar til underskrift. Samme dag svarede indklagede, at de afventede en købesumsfordeling fra sælgers revisor. Senere samme dag oplyste klagerne, at de havde fået oplysning fra sælger om, at købesumsfordelingen skulle komme dagen efter, og at de derfor gik ud fra, at de havde købsaftalen derefter.

Den 31. maj 2018 modtog klagerne dokumenterne vedrørende ejendommen, herunder den oprindelige salgsopstilling. Af dokumenterne fremgik ligeledes oversigten over indtjeningen ved juletræer, som klagerne også havde fået tilsendt i mail af den 3. april 2018.

Klagerne bekræftede modtagelsen og skrev følgende i en mail samme dag:

”Det ser alt sammen fint ud. Jeg går ud fra at I sender det hele til min advokat når vi har underskrevet købsaftalen. [....]”

Den 1. juni 2018 spurgte klagerne om købsaftalen var på vej. Hertil svarede indklagede, at de ville forsøge at sende den ud næstkommende mandag.

Den 4. juni 2018 skrev klagerne:

”(...) Vi har nu, i over en uge, ventet på at modtage købsaftale på [adresse 1]. BB lovede at den ville komme i dag men den er fortsat ikke modtaget. Kan du oplyse mig hvornår vi modtager købsaftalen (...).”

Hertil svarede indklagede:

”Jeg beklager den lange ekspeditionstid, som bestemt ikke er normalen på vores kontor, men rent salgsmæssigt er vi lagt ned med 66 salg i april og 42 salg i maj, hvilket har medført en flaskehals. Vi har opprioriteret købsaftalen og forventer den kommer ud af døren i morgen.”

Den 5. juni 2018 skrev indklagede:

"Jeg havde desværre overset, at det er grundlovsdag i dag. Jeg må derfor oplyse, at købsaftalen først kommer ud af døren i morgen".

Den 5. juni 2018 skrev klagerne følgende i en mail til indklagede:

"Kan du garantere mig at vi ikke kommer til at stå i en situation hvor vores deadlines ikke kan nås, grundet jeres lange sagsbehandlingstid? (...)"

Den 6. juni 2018 skrev klagerne på ny:

"Hvornår kan jeg regne med den?"

Hvortil indklagede svarede:

"(...) Vi er i fuld gang med købsaftalen. Som sagt har vi lige været væltet pga. ekstremt mange handler og overdragelser."

Den 6. juni 2018 fremsendte indklagede en købsaftale til klagerne. I mailen var indsat et link, hvor handlens dokumenter kunne tilgås. Klagerne har til sagen indsendt et overblik over handlens dokumenter, og det fremgår heraf, at mailen med opgørelsen over juletræssalget ikke var en del af handlens dokumenter. Af den opdaterede salgsopstilling var der herudover foretaget ændringer i beskrivelsen af ejendommen, så teksten med *"I kan fint installere flere hestebokse i laden, og derudover er der også et hønsehus samt en juletræsplantage."* nu var fjernet.

Senere samme dag oplyste klagerne, at:

"Tusind tak. Den er modtaget og underskrevet. Vi har dog ingen scanner og skal derfor lige forbi AAs arbejde for at scanne. Vi sender den til jer senere i aften."

I købsaftalen var overtagelsesdagen aftalt til den 15. januar 2019 og dispositionsdagen til den 1. juli 2018.

Den 1. september 2018 sendte klagerne en mail til indklagede:

"Hej BB

Du har tidligere sendt mig nedenstående mail vedr. Indtægterne på juletræerne, hvor du kopiere ind fra en mail til dig fra sælger. Vil du have ulempe med at fremsende den faktiske mail fra sælger til dig."

Indklagede svarede hertil:

"Hej AA, Den kommer her."

Klagerne skrev herefter:

"Tak og jo. Men det er ikke den jeg anmoder om.

Jeg har den du sender her. Men det er en mail fra dig hvor du henviser til at sælger har oplyst dig det. Det jeg har behov for er sælgers direkte oplysninger. De er nemlig meget meget langt fra sandheden. Og i den du sender her er det jo dine ord og ikke sælgers."

Indklagede skrev hertil:

"Vedlagt er denne mail, som jeg har modtaget fra sælger. Jeg har umiddelbart ikke andet. Det er godt nok ærgerligt, hvis det ikke er rigtigt. Stemmer det overhovedet ikke med virkeligheden?"

Klagerne har den 6. november 2018 fået udarbejdet en rapport fra Danske Juletræer over vurderingen af juletræerne på ejendommen. Af rapporten fremgår følgende:

”Samlet set lever sælgers prognose til rekvirenten over det mulige antal salgbare træer derfor op til løfterne om 400-500 salgbare træer i 2018 og 2.000 til 3.500 træer i de følgende to år.”

og at:

”Det er derfor ikke sandsynligt, at man som gennemsnit kan opnå en salgspris på 100-120 kr./træ ved salg til eksport som rekvirenten er blevet stillet i udsigt ved købet af ejendommen.”

Klagerne anlagde den 7. april 2019 retssag mod sælger af ejendommen med krav om erstatning for mangler ved ejendommen og for manglende indtægt fra salg af juletræer. Byretten afsagde dom i sagen den 26. maj 2021, og udtalte i forhold til erstatningskravet, at:

”[...]

Retten finder endvidere ikke grundlag for sagsøgernes krav om erstatning for svigtende salg af juletræer fra ejendommen. Der henses herved til, at juletræssalg ikke kan anses for at være et led i handelsaftalen, og at sagsøgte i øvrigt ikke kan antages at have tilsikret en bestemt indtægt fra salg af juletræer på ejendommen.

[....]”

Klagerne har oplyst, at det var på dette tidspunkt, at det gik op for dem, at der var ændret i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, og at bilaget om indtægterne ved juletræssalget, ikke var en del af handlens dokumenter. Herefter indbragte klagerne de indklagede for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har *i forhold til ændring af salgsopstillingen* bl.a. anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet det af den oprindelige salgsopstilling fremgik, at der forefandtes en juletræsplantage på ejendommen, og at denne passus var fjernet, da den endelige salgsopstilling blev fremsendt i forbindelse med handlens gennemførelse. Klagerne har anført, at denne ændring er en væsentlig ændring af salgsmaterialet, som derfor burde have været anført under købsaftalens punkt 11. Klagerne har hertil oplyst, at juletræsplantagen ligeledes blev drøftet mundtligt på fremvisningsdagen, hvor sælger understregede, at salget fra juletræsplantagen var en god indtægtskilde. Klagerne har ligeledes oplyst, at de flere gange under forløbet har gjort indklagede opmærksom på, at indtægten fra juletræsplantagen var en væsentlig og afgørende del af klagernes beslutningsgrundlag, hvorfor indklagede måtte være bekendt med, at dette var en væsentlig del af aftalen for klagerne. Klagerne har endelig anført, at det af lov om formidling af fast ejendom § 25 følger, at ejendomsmægleren skal give både sælger og *køber* oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Klagerne har *i forhold til undladelsen af estimeret indtægtsopgørelse fra juletræssalget i salgsmaterialet* anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at fjerne dette dokument som et bilag i handlens dokumenter. Klagerne har oplyst, at indtægtsopgørelsen første gang blev sendt til dem pr. mail den 3. april 2018, og at bilaget ligeledes var en del af ejendommens dokumenter, da disse blev fremsendt til dem den 31. maj 2018.

Klagerne har *i forhold til fremvisningstidspunkt* bl.a. anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet det tog 11 dage fra, at de rettede henvendelse til indklagede om en fremvisning af ejendommen, og indtil at fremvisningen kunne gennemføres. Klagerne har hertil oplyst, at to aftalte fremvisningstidspunkter blev aflyst, idet sælger ikke havde mulighed for at være til stede, til trods for, at klagerne havde oplyst indklagede om, at de foretrak, at sælger ikke var til stede på fremvisningstidspunktet. Klagerne har anført, at det må anses for underordnet, at sælger var skyld i aflysningerne, idet ekspeditionstiden skal ses som en helhed, og at indklagede burde have oplyst klagerne om, at det var et krav fra sælger, at denne var til stede under fremvisningerne, hvilket besværliggjorde planlægningen af fremvisningstidspunktet.

Klagerne har *i forhold til behandlingstiden på udarbejdelse af købsaftalen* bl.a. anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet det tog 13 dage for indklagede at fremsende købsaftalen til dem. Klagerne har bestridt, at de i løbet af de 13 dage har efterspurgt yderligere oplysninger om ejendommen, og de har bestridt, at det ændrede grundareal på ejendommen skulle være årsag til den lange ekspeditionstid, idet købesumfordelingen forelå den 31. maj 2018. Klagerne har endelig bestridt, at der skulle være tale om en særlig kompliceret købsaftale.

Klagerne har *i forhold til de forskellige dokumenter om ejendommen* bl.a. anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik, idet indklagede ikke efter to år havde indhentet de relevante dokumenter om ejendommen. Klagerne har hertil oplyst, at indklagede den 16. maj 2018 alene var i besiddelse af en salgsopstilling, en ældre BBR-meddelelse fra 2016 og et Energimærke, og at indklagede, på trods af at ejendommen havde været udbudt til salg i to år, ikke havde indhentet et eneste dokument i forbindelse med salgsarbejdet. Klagerne har uddybet, at det fremgår af købsaftalen, at handlens dokumenter er hentet fra den 15. maj 2018 til købsaftalens udarbejdelse den 6. juni, og at størstedelen af dokumenterne dermed er hentet efter klagerne bestilling af købsaftalen. Klagerne har hertil anført, at indklagede kunne have nedbragt behandlingstiden væsentligt ved at have indhentet disse dokumenter tidligere i forløbet. Endelig har klagerne anført, at de manglende dokumenter ikke forhindrer udarbejdelsen af købsaftalen, idet indklagede blot kunne have taget forbehold for disse dokumenter. Klagerne har anført, at indklagede fører en forretningsmodel, hvorefter de relevante dokumenter i forbindelse med, at en ejendom bliver udbudt til salg, ikke indhentes før der skal udarbejdes en købsaftale.

Indklagede

Indklagede har indledningsvist bemærket, at CC, ikke er rette indklagede i sagen, idet hun beskæftiger sig ved indklagede ejendomsmæglervirksomhed med eftersagsbehandling – det vil sige udarbejdelse af købsaftaler samt efterfølgende koordinering af ejendomshandlen efter sin arbejdsgivers beføjelser – og ikke udarbejder salgsopstillinger eller forestår fremvisninger af ejendomme. Indklagede har anført, at CC i det konkrete salg af ejendommen [adresse 1], alene har udarbejdet købsaftale på baggrund af de øvrige indklagedes instruktioner samt ved almindelig eftersalgskoordinering.

Indklagede har *i forhold til ændring af salgsopstillingen* bl.a. anført, at indklagede anerkender, at passagen om juletræsplantagen i salgsopstillingen blev slettet. Indklagede har imidlertid bestridt, at denne sletning medførte en væsentlig ændring af aftalegrundlaget, hvorfor ændringen af denne grund ikke er indført i købsaftalens punkt 11. Indklagede har hertil oplyst, at der af den oprindelige salgsopstilling fremgik, at *”derudover er der også et hønsehus samt en juletræsplantage. Sidstnævnte kan dog forpagtes væk, hvis det ikke lige er jer.”*, og at der dermed i salgsmaterialet udelukkende fremgår oplysninger om eksistensen af en juletræsplantage, samt muligheden for at bortforpagte denne, og at selve *salget* af juletræer dermed ikke kan anses for at indgå i handelsaftalen. Indklagede har på den baggrund bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved undladelsen af særskilt at oplyse om sletningen af passagen om juletræsplantagen.

Indklagede har *i forhold til undladelsen af estimeret indtægtsopgørelse fra juletræssalget i salgsmaterialet* bl.a. anført, at denne ikke var vedlagt som et dokument i det endelige salgsmateriale, idet juletræssalget ikke var et væsentligt grundlag for aftaleindgåelsen. Indklagede

har herudover anført, at klagerne ikke på baggrund af den fremlagte e-mail af den 3. april 2018, hvor indklagede har videregivet information fra sælger om de estimerede fremtidige indtægter for juletræssalg, er blevet tilsikret en bestemt indtægt fra juletræssalget. Indklagede har på den baggrund bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved undladelsen af at vedlægge den estimerede indtægtsopgørelse fra juletræssalget i det endelige salgsmateriale. Indklagede har anført, at e-mailen af den 3. april 2018 ikke indeholder nogen garantier om indtægt fra sælger til klager, hvorfor sælgers overblik over indtægter ikke er vedlagt købsaftalen.

Indklagede har *i forhold til fremvisningstidspunkt* bl.a. anført, at årsagen til, at fremvisningen af ejendommen først kunne lade sig gøre 11 dage efter klagernes henvendelse herom, skyldtes sælgers forhold, herunder at indklagede forsøgte at planlægge en fremvisning, som kunne passe sælger. Indklagede har herefter anført, at ejendomsmægleren efter lov om formidling af fast ejendom § 24, stk. 1, skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt over for *sælger*, ligesom det af samme lovs § 24, stk. 2, fremgår, at en ejendomsmægler skal rådgive og varetage *sælgerens* behov og interesser. Idet indklagede forsøgte at planlægge fremvisningstidspunktet, så tidspunktet passede sælger, har indklagede ej heller af denne grund handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har *i forhold til behandlingstiden på udarbejdelse af købsaftalen* bl.a. anført, at der i de 13 kalenderdage indgik to weekender samt en helligdag, således at der reelt er tale om en behandlingstid på otte hverdage. Indklagede har hertil oplyst, at klagerne og sælger forhandlede om ejendommens areal, og at det i den forbindelse blev aftalt, at klagerne alene skulle overtage 6,5 ha af de oprindeligt udbudte 10 ha. Dette medførte, at sælgers revisor skulle udarbejde en købesumfordeling, som indklagede måtte afvente, før købsaftalen kunne færdiggøres. Årsagen til den længere behandlingstid skyldtes derfor både en sædvanlig oplysning af aftalegrundlaget, en mere kompleks købsaftale, og at indklagede måtte afvente sælgers revisors udarbejdelse af købesumfordeling. Indklagede har oplyst, at den nødvendige købesumfordeling forelå den 31. maj 2018, det vil sige tre hverdage før (pga. grundlovsdag), at indklagede leverede købsaftalen til klager den 6. juni 2018. Indklagede har anerkendt, at en behandlingstid på udarbejdelse af en købsaftale på otte hverdage er uhensigtsmæssig, men indklagede har bestridt, at dette skulle udgøre en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, særligt henset til at indklagede under hele forløbet har varetaget sælgers interesser.

Indklagede har *i forhold til de forskellige dokumenter om ejendommen* anført, at klagerne faktisk modtog de nødvendige dokumenter til gennemførsel af overdragelsen af ejendommen, og at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik på trods af, at indklagede ikke havde mulighed for at videregive de af klagerne efterspurgte oplysninger præcis samtidig med, at klagerne bad om at modtage disse. Indklagede har hertil anført, at det tidsmæssigt er mest hensigtsmæssigt at udarbejde købsaftalen og indhente dokumentation i én arbejdsgang, og at det er en fordel, at de offentligt tilgængelige dokumenter, indhentes så tæt på dateringen af købsaftalen som muligt. Indklagede har anført, at der er lavet sædvanligt ”før-salg” på ejendommen i forbindelse med opstart af salget, men at indklagede fortsat i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen skal indhente opdaterede udgaver af de allerede indhentede dokumenter.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagers status som forbruger

Lov om formidling af fast ejendom m.v., er en forbrugerbeskyttende lov. Loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2. Efter lovens § 2, stk. 1, 1. pkt., finder loven kun anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger.

Det følger videre af lovens § 4, stk. 1, nr. 2, at en forbruger defineres som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende. For at kunne klage til nævnet, skal man være er omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbrugerbeskyttelsen.

Disciplinærnævnet har, henset til klagernes interesse i indtægtsgrundlaget ved salget fra ejendommens juletræsplantage, fundet anledning til at indhente oplysninger hos klagerne vedrørende formålet med købet af ejendommen.

Klagerne har hertil oplyst, at ejendommen er erhvervet til og benyttes som helårsbeboelse for klagerne familie. Klagerne håndværkervirksomhed er registreret på adressen, men virksomheden drives ikke fra adressen, idet arbejdet foregår på byggepladser forskellige steder på Sjælland, og der er ingen ansatte i virksomheden. Firmaet er registreret med "planteavl" som en sekundær aktivitet i CVRregistret, hvilket ifølge klagerne revisor var nødvendigt for at sikre, at alt salg af juletræer bliver dokumenteret og beskattet korrekt. Juletræsplantagen udgør ca. 3 hektar af den samlede jord, og der er ikke overskud ved driften.

Nævnet finder efter en gennemgang af klagerne oplysninger, at klagerne er forbrugere. Nævnet har særligt lagt vægt på oplysningen om, at ejendommen hovedsageligt anvendes som helårsbeboelse

for klagernes familie. Den forudgående interesse i indtægterne ved juletræssalget fra ejendommen findes ikke i sig selv at være tilstrækkeligt til at fastslå, at klagerne har erhvervet ejendommen med henblik på erhvervsmæssig anvendelse.

På denne baggrund realitetsbehandles klagen.

Rette indklagede

Indklagede har anført, at CC ikke er rette indklagede, idet hun i forbindelse med salget af [adresse 1], alene har deltaget ved udarbejdelse af købsaftale på baggrund af de øvrige indklagedes instruktioner.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 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.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat):

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af medhjælperen, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Klagen mod CC afvises herefter.

Ad realiteten:

Det bemærkes indledningsvist, at nævnet ikke tager stilling til, om klagerne som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v.

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.

Ændringen af ejendommens beskrivelse i salgsopstillingen

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, bl.a. skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Af den fremlagte salgsopstilling, dateret den 15. maj 2018, fremgår det, at der til ejendommen hørte en juletræsplantage. I salgsopstillingen, dateret den 6. juni 2018, der medfulgte købsaftalen, er beskrivelsen ændret, hvorefter passussen om, at der til ejendommen hørte en juletræsplantage, er fjernet. Af punkt 14 i købsaftalen af den 6. juni 2018 er det bl.a. anført, at købsaftalen blev indgået

på grundlag af salgsopstillingen udarbejdet den 6. juni 2018, og at parterne var gjort opmærksomme på, at der tidligere kunne være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende var blevet korrigeret.

Nævnet finder, at det ikke er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at en ejendomsmægler foretager sproglige justeringer, rettelser og ændringer i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, så længe der hverken gives fejlagtige, ufuldstændige eller misvisende oplysninger om ejendommen. Nævnet bemærker hertil, at oplysningen om, at der forefandtes en juletræsplantage på ejendommen var korrekt, at der dermed ikke har været tale om en fejlagtig oplysning, og at køberne overtog en ejendom med tilhørende juletræsplantage.

Undladelsen af estimeret indtægtsopgørelse fra juletræssalget i salgsmaterialet

Ejendomsmægleren skal ifølge lov om formidling af fast ejendom § 25 udlevere oplysninger, som er af betydning for handlen og udarbejde udkast til købsaftale, som indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4, jf. § 46, stk. 1.

Det lægges til grund som ubestridt, at den estimerede indtægtsopgørelse fra juletræssalget, som fremgik i mail af den 3. april 2018, ikke var vedlagt som bilag i det endelige salgsmateriale.

Nævnet finder ikke, at det udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at bilaget med den estimerede indtægtsopgørelse fra juletræssalget ikke var vedlagt i det endelige salgsmateriale. Nævnet har herved lagt vægt på, at det var en oplysning, som klagerne selv efterspurgte i forbindelse med dennes første interesse i ejendommen. Herudover vurderer nævnet, at klagerne ikke ved informationen fra sælger om de estimerede fremtidige indtægter, er blevet tilsikret en bestemt indtægt fra juletræssalget, og at dokumentet om juletræssalget tillige af den grund ikke var et væsentligt grundlag for aftalen.

Fremvisningstidspunkt

Det lægges til grund som ubestridt, at klagerne fik fremvist ejendommen 11 dage efter klagernes henvendelse herom, og at indklagede måtte aflyse to planlagte fremvisninger, idet tidspunktet alligevel ikke passede sælger.

Nævnet finder ikke, at en fremvisning af en ejendom 11 dage efter, at der er fremsat ønske herom fra en interesseret køber udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet bemærker hertil, at mægleren ifølge lov om formidling af fast ejendom § 24, stk. 2 skal varetage sælgerens

behov og interesser, og at fremvisningstidspunktet af ejendommen netop blev planlagt ud fra sælgers ønske, idet sælger ønskede at være til stede under fremvisningen.

Behandlingstiden på udarbejdelse af købsaftalen

Det lægges til grund som ubestridt, at indklagede fremsendte købsaftalen til købernes underskrift 13 kalenderdage, efter at køberne havde oplyst, at parterne var nået til enighed om køb af ejendommen.

Nævnet finder ikke, at en behandlingstid på 13 kalenderdage på udarbejdelse af en købsaftale i sig selv udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Nævnet har herved lagt vægt på, at det finder det godtgjort, at der var særlige omstændigheder i forbindelse med handlen, som var medvirkende årsag til den forlængede sagsbehandlingstid, herunder at der blandt andet skulle udarbejdes en købesumsfordeling, idet køberne overtog mindre jord end det oprindeligt udbudte.

Dokumenter om ejendommen

Nævnet finder endelig ikke, at det udgør en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at ejendomsmæglere tilrettelægger deres arbejde således, at flere af ejendommens dokumenter først indhentes, når der er en potentiel interesseret køber. Nævnet har herved lagt vægt på, at det afgørende er, at køberne af en ejendom har mulighed for at gøre sig bekendt med ejendommens dokument, forinden der indgås en endelig aftale om en handel. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klagerne modtog de nødvendige dokumenter om ejendommen, forinden købsaftalen blev endeligt tiltrådt af klagerne.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Klage over ejendomsmægler, CC, afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, frifindes.

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