

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 471 – 20/02921

AA (advokat BB)
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler MM
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR ...)
og
EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 18. september 2018 har advokat BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2. Samtidigt indbragtes EE.

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 i salgsopstillingen at have beskrevet klagers ejendom bestod af 100 m² fordelt på to plan (klagepunkt 1), ved i salgsopstillingen at have anført, at ejendommens kælder var ”helt tør” (klagepunkt 2), ved i salgsopstillingen at have beskrevet beskrive rummene i underetagen som værelser, når der alene er tale om disponible rum (klagepunkt 3).

Ved indbringelsen fremgik det, at sagen verserede ved domstolene. Af lovbemærkningerne til § 52, stk. 1, fremgår bl.a.: *”I overensstemmelse med sædvanlig praksis forventes det, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved domstolene.”*

Den 5. november 2018 blev sagen midlertidigt berostillet som følge af den ved Østre Landsret verserende retssag mellem parterne.

Den 21. december 2019 har advokat BB oplyst nævnssekretariatet, at sagen er forligt mellem parterne.

Den 10. februar 2020 har advokat BB oplyst, at klagen fastholdes.

Den 17. marts 2020 genoptog Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere sagsbehandlingen.

Den 14. september 2020 fandt Disciplinærnævnet anledning til at inddrage ejendomsmægler MM i sagen.

Sagens omstændigheder:

Den 11. maj 2015 indgik indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S og klager formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [adresse 1] [by1] (herefter ejendommen). Ejendommen er registreret som en ejerlejlighed.

Det følger af formidlingsaftalen, at ejendomsmægler MM var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Af en salgsopstilling over ejendommen dateret den 18. maj 2016, fremgår følgende af forsiden:

*"100 kvm. i 2 plan
Helt tør undertage."*

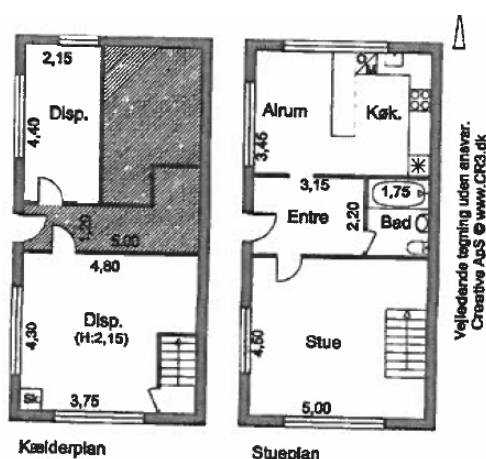
Om ejendommens beskrivelse fremgår:

"Stor villa opdelt i 4 lejligheder. Centralt beliggende med kort afstand til offentlig transport, skole og indkøb. Ejendommen har fælleshave. Garagen bruges til cykler og vaskerummet fungerer fint med en fast vaskedag samt et par ekstra dage til deling. Lejligheden har egen P-Plads foran garagen.

Lejligheden er anderledes i forhold til de traditionelle lejligheder vi sælger. Egen indgangs parti med stor entre med garderobe og adgang til meget stort køkken/alrum med masser af lys. Pænt med ældre karbadeværelse, meget stor stue mod sydvest med nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse. Underetagen er isoleret og med termovinduer.

En lys og anderledes spændende lejlighed med god plads"

Af salgsopstillingen fremgår følgende plantegning:



Om ejendommens arealer fremgår følgende:

"Arealer

<i>Tinglyst areal:</i>	<i>100 m²</i>
<i>Heraf boligareal:</i>	<i>0 m²</i>
<i>Heraf andre arealer:</i>	<i>0</i>

BBR-Boligareal:	64 m ²
Øvrige arealer: Kælder	40 m ² ”

Den 3. juni 2016 blev der underskrevet aftale om køb af ejendommen. Køber af ejendommen er FF. Det følger af købsaftalen, at kontantprisen var aftalt til 1.610.000 kr. og at overtagelsen var aftalt til 1. juli 2016. Det følger videre af købsaftalen, at denne er indgået på grundlag af en salgsoptilling udarbejdet den 3. juni 2016. Denne salgsoptilling er ikke fremlagt for nævnet.

Den 15. marts 2017 anlagde køber af ejendommen sag mod klager, med påstand om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen på grund af mangler ved ejendommen.

Den 6. december 2017 additionsstævnedes klager den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, med påstand om at friholde klager for enhver omkostning inklusive eventuelle renter, sagsomkostninger m.m., som klager måtte blive tilpligtet at betale til køber, og som kunne henføres til DD A/Ss ansvar som følge af oplysninger i salgsoptilling, købsaftale eller andet materiale udarbejdet af DD A/S.

Den 4. juli 2018 blev der afsagt dom ved Retten i [by 2]. Af dommen fremgår bl.a.:

” ...

Oplysningerne i sagen:

...

Ved salgsoptilling dateret den 18. maj 2016 udbød AA via DD A/S sin ejerlejlighed beliggende [adresse 1]., i [by 1] til salg for 1.650.000 kr. under overskriften "100 kvm. i 2 plan Helt tør underetage."

Ejerlejligheden har ifølge salgsoptillingen et tinglyst areal på 100 kvadratmeter, et boligareal på 64 kvadratmeter og en kælder på 40 kvadratmeter. I beskrivelsen af ejerlejligheden er angivet følgende:

"... Lejligheden er anderledes i forhold til de traditionelle lejligheder vi sælger. Egen indgangs parti med stor entre med garderobe og adgang til meget stort køkken/alrum med masser af lys. Pænt men ældre karbadeværelse, meget stor stue mod sydvest med nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse. Underetagen er isoleret og med termovinduer. ..."

AA solgte ved købsaftale underskrevet den 3. juni 2016 ejerlejligheden til FF med overtagelse den 1. juli 2016 for 1.610.000 kr. FF overtog dispositionsretten over ejerlejligheden den 14. juni 2016.

Den 21. september 2016 foretog GG A/S [håndværker] en "mikrobiel undersøgelse" af FFs ejerlejlighed med det formål at undersøge gulv- og vægkonstruktioner i underetage til bestemmelse af fugtniveauer og eventuel forekomst af skimmelsvamp. GG A/S [håndværker] afgav på den baggrund en udtalelse den 6. oktober 2016.

Den 6. november 2016 afgav HH ApS [håndværker] en samlet overslagspris på 331.250 kr. for renovering af kælder med skimmelsvamp. Overslagsprisen omfattet lægning af 10 m udvendigt dræn foran kælder til 100.000 kr. og i øvrigt renovering indvendigt og lægning af fliser.

...

Forklaringer

...

FF har forklaret blandt andet (...) Hun blev bekendt med ejerlejligheden gennem en veninde, der sendte boligannoncen til hende. Hun anmodede DD A/S om en salsopstilling og om mulighed for besigtigelse af ejerlejligheden. Hun hæftede sig navnlig ved, at der var tale om en anderledes bolig med mange muligheder, og at ejerlejligheden var på 100 kvadratmeter og havde en helt tør underetage. I forbindelse med besigtigelsen hæftede hun sig ved, at der skulle gøres rigtig meget ved ejerlejligheden for at bringe den op på det niveau, (...)

Hun besigtigede lejligheden to gange. Under den første besigtigelse var DD A/S repræsenteret ved CC. (...). Underetagen fremstod som værende helt tør. Hun fik oplyst, at sælgeren havde sovet i kælderen i 30 år. I underetagen var der savsmuldstapet på væggene og et relativt nyt gulvtæppe på gulvet.

Der var et indbygget et klædeskab i hjørnet. Der var også tæppe på ved enden af trappen. Hun oplevede under besigtigelsen, at CC også var hendes sparringspartner, hvorfor hun fortalte om sine ideer med hensyn til modernisering af ejerlejligheden. (...)

Under den anden besigtigelse deltog hendes søster, svoger og veninde. Ingen af dem er byggekundige. (...). Igen var CC til stede. (...).

(...) På et tidspunkt spurgte hun CC, om der var en ejerskifteforsikring, men han svarede, at det var ikke tilfældet, fordi der var tale om en ejerlejlighed, hvor ejerskifteforsikringer ikke anvendes.

Under en af besigtigelserne mødte hun II, der fortalte, at villaen var solid og uden problemer, bortset fra taget, der krævede nogle småreparationer. Hun spurgte CC om isoleringen af kældergulvet, da hun var bekymret for, om soveværelset var varmt nok om vinteren. (...)

Hun var meget nervøs for, om hun gjorde tingene korrekt. Hun besluttede derfor at kontakte en boligkonsulent for at tjekke, at ejerlejligheden var, som den skulle være. Hun informerede CC om dette telefonisk den 2. juni 2016. CC spurgte under samtalen, om hun ville have lejligheden eller ej, og understregede, at det var en rigtig god bolig til en meget fordelagtig pris. Hun valgte derfor at aflyste boligkonsulenten. Når hun overvejede at benytte en boligkonsulent, skyldes det, at hun ønskede en "sekund opinion". Næste dag modtog hun en købsaftale fra CC. Hun fik en advokat til at tjekke papirerne og underskrev derefter købsaftalen.

Der gik kun tre uger, fra hun så salgsopstillingen, til hun underskrev købsaftalen. Det var således en meget hurtig handel, hvor hun forholdt sig til det, hun så under besigtigelsen. Da hun modtog købsaftalen, havde hun allerede talt med CC, der havde sagt, at ejerlejligheden var i orden.

Hun valgte at stole på CC og kontaktede ikke en energirådgiver.

Hun modtog nøglerne til ejerlejligheden den 14. juni 2016. Samme dag blev der afholdt en generalforsamling, som hun deltog i. (...)

Den 14. juni 2016 gennemgik hun ejerlejligheden sammen med CC, der oplyste, at sælger og II havde fjernet gulvtæppet for enden af trappen, da det havde vist sig, at gulvbrædderne var rådne, og at sælger tilbød at betale halvdelen af udgifterne til udbedring af brædderne. Hun kontaktede en tømrer for at få en pris på udbedring af brædderne. Sælgeren ønskede at indhente et tilbud fra sin egen tømrer, JJ, der mødte op sammen med sælger. Hun havde fået afhøvet gulvene i kælderen og stuen, og i den forbindelse opdagede gulvmanden, at der var flere rådne brædder. JJ undrede sig over, at gulvet og strøerne var rådne, og spurgte, om han kunne komme ind i rummet ved siden af. Døren til dette rum var ulåst, hvorfor JJ besigtigede væggene i rummet. JJ udtalte, at der var tale om skimmelsvamp, og anbefalede, at forholdet straks blev undersøgt af en skimmelsvamp konsulent. (...)

(...)

Sælger efterlod en affugter. Hun tænkte ikke nærmere over grunden til, at der var en affugter, da hun hele vejen igennem har fået oplyst, at kælderen var helt tør.

I begyndelsen sov hun i kælderen, men i dag sover hun mest i stuen. Hun foretager udluftning af kælderen hver dag. Hun har endvidere en el-varmer, så hun kan opvarme kælderen. Hvis hun havde haft mistanke om, at der var fugt i kælderen, ville hun havde tjekket forholdet nærmere. Hun havde imidlertid ingen som helst mistanke herom på grund af indholdet i salgsopstillingen og DD A/Ss oplysninger. Når hun i mailen af 2. juni 2016 skrev om en energirådgiver, var det fordi, hun forsøgte at gøre tingene rigtigt.

Hun har ikke foretaget ændringer i kælderen, da hun ikke har råd til det.

Der fulgte en opvaskemaskine, et køle-fryseskab og et elkomfur med som tilbehør. Hun fik lov til at overtage ejerlejligheden hurtigt mod, at sælger efterlod nogle møbler. Affugteren var ikke en del af det medfølgende tilbehør.

AA har forklaret blandt andet, at hun er uddannet advokatsekretær og ejendomsmægler og har læst erhvervsjura. Hun har ingen byggefaglig baggrund. Hun købte ejerlejligheden i 1985 og boede de første to år sammen med sine to børn. Underetagen var allerede dengang indrettet med værelser, og hun har ikke ændret noget i underetagen. Hendes børn brugte det lille værelse i kælderen. Hun har aldrig haft problemer med fugt. Underetagen var ikke godkendt til beboelse, og derfor havde hun et hygrometer og en affugter i kældere. Hun overnattede uden problemer i kælderen. (...) Affugteren stod i underetagen under besigtigelsen, og køber overtog affugteren. Affugteren ses på billede af soveværelset i salgsopstillingen, hvor den står bag døren. (...) Hun blev i forbindelse med salget spurgt af ejendomsmægleren fra DD A/S, om underetagen var tør. Hun svarede, at underetagen var tør, og at hun aldrig havde oplevet problemer med fugt. DD A/S foretog ikke undersøgelser af underetagen. Hun bad ikke DD A/S om at skrive, at underetagen var "helt tør". Hun tænkte ikke videre over formuleringen i salgsopstillingen, da hun selv havde den opfattelse, at underetagen var tør. DD A/S nævnte ikke noget om, hvad det kunne betyde at skrive således i salgsopstillingen. Hun fik gennemgået salgsopstillingen under et møde med DD A/S og godkendte denne uden bemærkninger. Der blev ikke foretaget særlige undersøgelser af, om underetagen var "helt tør" som angivet.

(...)

CC har forklaret blandt andet, at han var partner i **DD A/S**, da ejendommen blev solgt. I dag er han ejer af forretningen. Han fremviste ejerlejligheden en eller to gange til andre købere og en gang for Julie, der en anden gang lånte nøglen. Det var ikke hans opfattelse, at der var fugtproblemer i kælderen. Der var ingen lugt eller skjolder på væggene.

Kælderen virkede som et tørt rum at opholde sig i.

Han beskriver en bolig ud fra, hvordan boligen ser ud. Der lægges i høj grad vægt på sælgers oplysninger, navnlig i dette tilfælde, hvor sælger sov i kælderen. Det er ikke sædvanligt i forbindelse med en hushandel at foretage undersøgelser for sælger omkring fugt. Hvis der er tydelige tegn på fugt, kan sælger vejledes om dette i forbindelse med handlen. **DD A/S** måtte ikke rådgiver køber.

(...)

"Helt tør" blev formentlig anvendt, fordi hans kollega, **EE**, havde hørt Inges udsagn herom og set på hendes hygrometer. Det er ikke sædvanligt at skrive, at en kælder er helt tør, medmindre kælderen fremtræder således.

(...)

Disponible rum er ikke godkendt til beboelse, mens værelser er godkendt til beboelse. Når der i salgsoptstillingen står, at der er fire værelser, skyldes det, at oplysningen trækkes fra **BBR**. **DD A/S** kan ikke ændre denne oplysning. Det er normalt at oplyse ejerlejlighedens bruttoareal, der i dette tilfælde var på 100 kvadratmeter. Det forekommer også, at det angives, at det er 100 kvadratmeter i to plan. Det er efter hans opfattelse en sober beskrivelse af ejerlejligheden.

(...)

Sælger skal bekræfte ved sin underskrift, at salgsoptstillingen er en del af købsaftalen. Dette er helt sædvanligt.

(...)

EE har forklaret blandt andet, at (...) Han har udarbejdet salgsoptstillingen i sagen. Han talte forinden med **AA**, der forklarede, at hun havde haft ejerlejligheden i mange år, og at der aldrig havde været vand i kælderen. Da han havde kikket på lokalet, syntes han ikke, at det var en overdrivelse at skrive, at det var en "helt tør" kælder. Som ejendomsmægler tager han ikke fugtprøver hos sælgerne. Han gennemgår boligerne visuelt. Der var savsmuldstapet på væggene og tæpper på gulvene. Det virkede helt tørt. **AA** sov i det store rum, og fortalte, at hendes børn havde boet i det bagerste rum i kælderen. (...) Han gennemgik salgsoptstillingen under et møde med **AA**. **AA** havde adgang til [sælgerportal], hvor hun kunne følge med i fremvisninger mv. Overskriften i salgsoptstillingen blev ikke ændret, men der blev måske ændret lidt på teksten i løbet af salgsperioden.

(...)

Han skrev i stedet, at der var en "helt tør underetage", fordi der aldrig havde været en vand-skade i kælderen, der havde været brugt til beboelse i 30 år. Efter hans opfattelse er der ikke forskel på en "helt tør" og en "tør" kælder. Han beskrev kælderen som en "underetage", fordi kælderen blev benyttet alternativt. Det står helt tydeligt i salgsoptstillingen, at det hele ikke var til beboelse. Hvis et kælderrum kan bruges til ophold, kan det godt være et værelse. Det andet rum er vist beskrevet som et kælderrum. Hvis han har beskrevet det andet rum i kælderen som "et ekstra værelse", skyldes det, at Inges børn har boet i værelset. Han har ikke forsøgt at give køberne det indtryk, at rummene i kælderen var til beboelse.

(...)

Rettens begrundelse og resultat

I salgsopstillingen af 18. maj 2016 er AAs ejerlejlighed beskrevet som "100 kvm. i 2 plan" med en "Helt tør underetage" og "anderledes i forhold til de traditionelle lejligheder" med en "meget stor stue mod sydvest med nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse." Under et billede optaget i underetagen er angivet "Stort soveværelse".

(...)

AA har forklaret, at hun under et møde med ejendomsmægleren oplyste, at kælderen var tør, og at hun aldrig havde oplevet problemer med fugt, og at hun gennemgik salgsopstillingen med ejendomsmægleren og ikke tænkte videre over formuleringen "Helt tør underetage", da hun selv havde den opfattelse, at kælderen var tør.

EE har forklaret, at han sammen med AA besøgte ejerlejligheden, der fremstod helt tør, og at AA oplyste, at der aldrig havde været vand i underetagen, og at hun sov i det store rum, mens hendes børn havde sovet i det bagerste rum i underetagen. CC har forklaret, at der ikke var tegn på fugtproblemer i underetagen, hvor der hverken lugtede eller var skjolder på væggene, og at det virkede som et tørt rum at opholde sig i.

Skønsmand (...) har forklaret, at der ikke var tydelige tegn på skimmelsvamp eller en tydelig lugt af "fugtig kælder" i underetagen. Under disse omstændigheder finder retten det ikke godtgjort, at DD A/S havde anledning til at tro, at salgsopstillingens beskrivelse af ejerlejlighedens underetage som "Helt tør" ikke svarede til de faktiske forhold. Der lægges herved også vægt på, at AA, der selv er uddannet ejendomsmægler, under gennemgangen af salgsopstilling ingen bemærkninger havde til oplysningerne i salgsopstillingen. Det findes herefter ikke bevist, at DD A/S har handlet ansvarspådragende, hvorfor DD A/S frifindes for den af AA (...) nedlagte friholdelsespåstand.

(...)"

Sagen blev efterfølgende anket til Østre Landsret.

Den 29. august 2019 har Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg til brug for landsrettens behandling af sagen afgivet følgende udtalelse:

"(...)

Spørgsmål 1

En lejlighed har et tinglyst areal på 100 kvm., som består af 60 kvm. registreret beboelse i stuen og 40 kvm. registreret kælder. Ejendomsmægleren har i over-skriften på salgsopstillingen skrevet:

"100 kvm i 2 plan – helt tør underetage".

Responsumudvalget bedes vurdere, hvorvidt det er i strid med god ejendomsmæglerskik at skrive 100 kvm i 2 plan, når forholdene er som anført ovenfor.

Spørgsmål A:

Har det betydning for besvarelsen af spørgsmål 1, at det på samme side/visning som angivelsen "100 kvm i 2 plan – helt tør underetage" og andre steder i salgsopstillingen fremgår, at beboelsesarealet er 64 m² og underetage/kælder er 40 m², hvilken fordeling svarer til oplysningerne fra BBR?

Spørgsmål 2:

Er det i strid med god ejendomsmæglerskik at anføre i salgsopstillingen, at underetagen er "helt tør", hvis det lægges til grund,

- at ejendommen er fra 1935 og de fleste kældre fra den periode er fugtige,*
- at sælger har oplyst til ejendomsmægleren at kælderen var tør, og at sælger aldrig har oplevet problemer med fugt,*
- at sælger havde haft ejendommen siden 1985 (solgt medio 2016) og anvendte det store rum i kælderen til soveværelse,*
- at sælgers børn havde sovet i det andet rum i kælderen, og*
- at ejendomsmægleren ligeledes besigtigede kælderen.*

Responsumudvalget bedes oplyse, om det har betydning for vurderingen, om ejendomsmægleren var bekendt med, at sælger havde et hygrometer. I bekræftende fald bedes spørgsmålet besvaret alternativt.

Responsumudvalget bedes oplyse, om det har betydning for vurderingen, om oplysningen om, at kælderen var tør, blev givet på mæglers forespørgsel eller sælger gav den af egen drift. I bekræftende fald bedes spørgsmålet besvaret alternativt.

Spørgsmål B:

Er det i strid med god ejendomsmæglerskik at anvende oplysninger fra sælger i salgsmaterialet (eksempelvis om at kælderen er tør), når der ikke er åbenbart konstaterbare forhold som indikerer, at oplysningerne er forkerte?

Spørgsmål C:

Er det i strid med god ejendomsmæglerskik at beskrive en bygningsdel som tør, uden at have foretaget destruktive indgreb for en nærmere undersøgelse af bygningsdelen, når der ikke er åbenbart konstaterbare forhold som indikerer, at beskrivelsen er forkert?

Spørgsmål D:

Har det betydning for besvarelsen af spørgsmål B og C om der anvendes betegnelsen "tør" eller "helt tør"?

Spørgsmål 3:

I en salgsopstilling fremgår det, at der er:

"nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse." Underetagen var en kælder, som ikke var godkendt til beboelse.

Responsumudvalget bedes vurdere, hvorvidt det er i strid med god ejendomsmæglerskik at beskrive rummene i underetagen som værelser, når der alene er tale om disponible rum.

Spørgsmål E:

Har det betydning for besvarelsen af spørgsmål 3, at det fremgår af plantegningen, at der er tale om disponible rum?

Responsumudvalget har behandlet sagen og bemærker indledningsvis, at udvalget udtaler sig om kutyper, sædvaner og fast praksis i forbindelse med om-sætning af fast ejendom og alene udtaler sig generelt. De rejste spørgsmål besvares herefter således:

Det bemærkes, at der ved besvarelsen af spørgsmålene er lagt til grund, at sælger har godkendt salgsopstillingen, og i den forbindelse er blevet oplyst om, at oplysninger afgivet i salgsopstillingen som udgangspunkt betragtes som en tilsikring/garanti afgivet af sælger.

Ad. 1 Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, idet besvarelsen heraf afhænger af, hvilke øvrige oplysninger, der er angivet i salgsopstillingen.

Ad. A Bortfalder i medfør af ad. 1.

Ad. 2 Spørgsmålet kan i sin helhed besvares benægtende.

Ad. B Spørgsmålet kan besvares benægtende.

Ad. C Spørgsmålet kan besvares benægtende.

Ad. D Spørgsmålet kan besvares benægtende.

Ad. 3 Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, idet besvarelsen heraf afhænger af, hvilke øvrige oplysninger, der er angivet i salgsopstillingen.

Ad E Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, idet besvarelsen heraf afhænger af, hvilke øvrige oplysninger, der er angivet i salgsopstillingen.

Der blev den 30. september 2019 afholdt retsmøde i ankesagen ved Østre Landsret. Af retsbogen fremgår bl.a.:

"(...)

Advokat KK bekræftede, at sagen mellem AA og FF er forligt således:

"AA betaler til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellemværende mellem parterne 100.000 kr. til FF. Landsretten tager stilling til sagens omkostninger."

Det blev endvidere oplyst, at sagen mellem AA og Tryg Forsikring A/S som mandatar for DD A/S v/DD A/S er forligt således:

"Sagen hæves. AA betaler i sagsomkostninger til Tryg Forsikring A/S som mandatar for DD A/S v/DD A/S 26.125 kr."

(...)"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klagen vedrører ejendomsmæglerens udarbejdelse af salgsopstillingen, som har givet køber en langt række forventninger, som har vist sig ikke at være korrekt. Dette kunne være undgået såfremt salgsopstillingen være udarbejdet ordentligt.

Forhold 1:

Lejligheden har et tinglyst areal på 100 kvm, som består af 60 kvm. registreret beboelse i stuen og 40 kvm. registreret kælder. Ejendomsmægleren har i overskriften af salgsopstillingen skrevet: "100 kvm i 2 plan - helt tør underetage". Det er klagers opfattelse, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at skrive 100 kvm. i 2 plan, når forholdene er som anført.

Forhold 2:

I overskriften i salgsopstillingen er det anført, at underetagen er helt tør. Kælderen er fra 1935, hvorfor ejendomsmægleren ved eller burde vide, at de fleste kældre fra den tid er fugtige. Det er klagers opfattelse, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at skrive, at kælderen er "helt tør", medmindre ejendomsmægleren har fået forevist dokumentation herfor. At klager har oplyst, at kælderen var tør ændrer ikke herpå.

Forhold 3:

På side 2 af salgsopstillingen fremgår det, at der er "nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse". Opmærksomheden henledes på, at underetagen var en kælder, som ikke var egnet til beboelse. Det er således klagers opfattelse, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at beskrive rummene i underetagen som værelser, når der alene er tale om disponible rum.

Indklagede

CC og DD A/S

LL, indehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, har svaret i sagen på vegne af begge indklagede og bl.a. anført, at sagen bør afvises som åbenbart grundløs, henset til de spørgsmål som er genstand for klagen er afklaret. Da sagen i øvrigt er afsluttet mellem parterne er formålet med indbringelsen bortfaldet.

Til støtte herfor er det endvidere anført, at det fremgår af indbringelsen, at grundlaget herfor var den verserende retssag, hvor klager ønskede det afprøvet, hvorvidt der var tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerskik ved udarbejdelsen af salgsopstillingen, som et led i fastlæggelsen af et eventuelt ansvarsgrundlag. Som følge af, at en indbringelse for disciplinærnævnet samtidig ville betyde en udsættelse af retssagen, besluttede parterne, at der i stedet blev indhentet en responsumudtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening, som er forelagt nævnet.

Såfremt nævnet beslutter at realitetsbehandle klagen, har indklagede bl.a. anført, at Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg finder, at der ikke er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, at byretten har fundet, at DD A/S ikke har handlet ansvarspådragende og at klager valgte at hæve retssagen mod DD A/S.

For så vidt angår ejendomsmægler CCs bemærkninger til handlens indgåelse, henvises til vidneforklaringen afgivet i byretten. Beskrivelsen af kælderen er, som det fremgår af byrettens afgørelse, sket på baggrund af klagers oplysninger, det skulle ikke give ejendomsmægleren anledning til efterprøvelse, i det der ikke var indikatorer for, at oplysningen ikke var korrekt. Indklagede henviser i sin helhed til byrettens begrundelse og afgørelse, hvor der blandt andet er anført:

"Under disse omstændigheder finder retten det ikke godtgjort, at DD A/S havde anledning til at tro, at salgsopstillingens beskrivelse af ejerlejlighedens underetage som "Helt tør" ikke svarede til de faktiske forhold. Der lægges herved også vægt på, at AA, der selv er uddannet ejendomsmægler, under gennemgangen af salgsopstilling ingen bemærkninger havde til oplysningerne i salgsopstillingen. Det findes herefter ikke bevist, at DD A/S har handlet ansvarspådragende, (...)."

For så vidt angår fordelingen af lejlighedens arealer henledes nævnets opmærksomhed på, at det fremgår af plantegningen i salgsopstillingen, at lejligheden består af stueplan + kælderplan, ligesom

det fremgår at kælderplanet indeholder 2 disponible rum. Det fremgår endvidere af salgsopstillingen, at ejendommens BBR-arealer fordeler sig med 64 kvm. bolig og 40 kvm. kælder.

Indklagede henleder endvidere nævnets opmærksomhed på, at sælger har gennemgået salgsopstillingen med EE på et salgsforberedende møde, og at sælger – der selv er uddannet ejendomsmægler – godkendte den beskrivelse, som der var blevet lavet af lejligheden. Med sin underskrift af købsaftalen har sælger endvidere bekræftet, at beskrivelsen af lejligheden stemte overens med de faktiske forhold.

MM

Nævnet har på sit møde den 14. september 2020 inddraget MM i sagen. Indklagede støtter i sin helhed det indlæg, der er afgivet fra de øvrige indklagede i sagen. Ligeledes henviser indklagede til udtalelsen fra DE's responsumudvalg og afviser at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med udarbejdelsen af beskrivelsen i salgsopstillingen. Indklagede hæfter sig ved, at arealoplysningerne i salgsopstillingens ejendomsdata er oplyst i overensstemmelse med BBR-ejermeddelelsen.

EE

EE er ikke godkendt ejendomsmægler og har ikke fået klagen forelagt til udtalelse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Om afvisningspåstanden

Indklagede har nedlagt påstand om, at sagen skal afvises som værende åbenbart grundløs. Til støtte herfor har indklagede henvist til, at striden mellem parterne er bilagt, hvorfor formålet med indbringelsen er bortfaldet.

Forud for indbringelsen af sagen for Disciplinærnævnet, afsagde Retten i [by 2] dom i sagen, som efterfølgende blev anket til Østre Landsret. Tvisten mellem parterne ved Retten i [by 2] var erstatningsretlig og angik en **eventuel** friholdelse af klager for enhver omkostning som hun måtte blive tilpligtet at betale til køberen af klagers ejendom, og som kunne henføres til indklagedes ansvar som følge af oplysninger i salgsopstilling, købsaftale eller andet materiale udarbejdet af indklagede.

Disciplinærnævnet berostillede herefter klagen i overensstemmelse med fast praksis og afventede, at den mellem parterne retslige tvist blev afsluttet. Det er oplyst overfor nævnet, at sagen mellem klager og indklagede blev forligt inden Østre Landsrets pådømmelse.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et uafhængigt domstolslignende nævn, som ved sin virksomhed skal fastlægge rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal ved behandlingen af en klage, tage stilling til, hvorvidt indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik og hvorvidt en eventuel overtrædelse skal medføre en disciplinærsanktion jf. lovens § 53, stk. 1-4.

Disciplinærnævnet er ikke underlagt instruksforpligtelser, og nævnet skal endvidere afgøre sagerne uden hensyntagen til, om den indklagede er medlem af en brancheorganisation.

Det forhold, at Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsum Udvalg har besvaret en række spørgsmål til brug for landsretten behandling af sagen, kan ikke træde i stedet for en disciplinærbehandlingen af klagen, idet Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg alene udtaler sig om kutymer, sædvaner og fast praksis i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Det følger de DE's hjemmeside, at udvalget udtaler sig generelt og derfor ikke går ind og vurderer konkrete sager, herunder sagsforløb.

Det følger endvidere af nævntes faste praksis, at det forhold, at der indgås forlig i en sag efter indbringelsen for nævnet, ikke i sig selv er nok til at stoppe nævnbehandlingen af klagen.

Som følge heraf tages indklagedes påstand om afvisning af sagen som åbenbart grundløs ikke til følge, hvorfor klagen realitetsbehandles.

Vedr. EE

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Indklagede EE er ikke godkendt som ejendomsmægler jf. lovens § 6. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvis. Klagen over EE afvises derfor jf. § 8, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglersskik, 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.

Klagepunkt 1 og 3

Klagepunkterne behandles som ét, da de begge omhandler salgsopstillingens beskrivelse af ejendommens kælder.

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

Af salgsopstillingen forside er anført; *"100 kvm i 2 plan"*. Af beskrivelse af ejendommen, er der bl.a. anført; *"nedgang til underetage, som er indrettet med stort værelse med skabsplads samt et ekstra værelse. Underetagen er isoleret og med termovinduer"*.

Det lægges til grund, at ejendommen består af et tinglyst areal på i alt 100 m² fordelt et boligareal på 60 m² og øvrige arealer på 40 m² i form af en kælder. Tilsvarende er anført i salgsopstillingen. Af plantegningen over ejendommen i salgsopstillingen ses et stueplan og et kælderplan, hvor det fremgår, at kælderplanet består af disponible rum. Det lægges herefter til grund, som anført af klager og uimodsagt af de indklagede og som følge af salgsopstillingens oplysninger, at kælderen ikke var registreret som beboelse. Nævnet lægger til grund, at de indklagede var bekendte med, at ejendommens kælder ikke var godkendt til beboelse, da det følger af salgsopstillingen, at disse oplysninger stammer fra ejendommens BBR-meddelelse, hvorfor de indklagede må have orienteret sig heri.

En kælder, som ikke er godkendt til beboelse, må ikke omtales eller beskrives som godkendt hertil.

Idet nævnet har lagt til grund, at ejendommen består af en stueplan og en kælder, som ikke var registreret til beboelse, finder nævnet, at beskrivelsen af ejendommen som bestående 100 m² på i alt to plan er misvisende – og dermed i strid med god ejendomsmægleretik – da det giver forbrugeren en opfattelse af, at ejendommen har et godkendt boligareal på 100 m², hvilket ikke er tilfældet.

Det er tilsvarende en overtrædelse af god ejendomsmægleretik, at ejendommens kælder, i salgsopstillingens beskrivelse af ejendommen fremstilles som værende en underetage indrettet med et værelse og med mulighed for yderligere et værelse. Et værelse er at betegne som et beboelsesrum. Ifølge bygningsreglementet er et beboelsesrum defineret som et rum til længerevarende ophold, der opfylder en række helt specifikke krav. Da ejendommens underetage er en kælder med rum, som ikke er godkendt til beboelse, er det således misvisende at omtale kælderen og kælderenes disponible rum som en underetage og værelser. Denne beskrivelse kan give forbrugeren den opfattelse, at kælderen var godkendt til beboelse.

Klagepunkt 2

Klagepunktet vedrører det forhold, at det af salgsopstillingen var anført, at underetagen/kælderen var "helt tør". Retten i [by 2] har ved dom af 4. juli 2018 behandlet dette spørgsmål, og har i dommen konkluderet:

"... Under disse omstændigheder finder retten det ikke godtgjort, at DD A/S havde anledning til at tro, at salgsopstillingens beskrivelse af ejerlejlighedens underetage som "Helt tør" ikke svarede til de faktiske forhold..."

Disciplinærnævnet bemærker sig byrettens afgørelse og finder herefter ikke anledning til behandle klagepunktet yderligere.

Ansvarsfastlæggelse og sanktionsudmåling

Det følger af forklaringerne gengivet i Retten i [by 2]s dom, at salgsopstillingen er udarbejdet af EE. Da EE ikke er godkendt ejendomsmægler, kan han ikke pålægges en sanktion for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmægleretik. Ved at have udført formidlingsopgaver, har EE ageret som medhjælper til den ansvarlige ejendomsmægler.

Det følger 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. Det følger videre af lovens § 28, stk. 2, at 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, følger det af lovbemærkningerne til § 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 forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. ...”

Som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler, ifalder indklagede ejendomsmægler MM derfor disciplinæransvaret for de konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, MM, en bøde på 25.000 kr.

Som sagen er oplyst, ses indklagede ejendomsmægler CC ikke at have været involveret i udarbejdelsen af salgsoptillingen. Som følge heraf finder nævnet ikke grundlag for at pålægge ham et ansvar for formuleringerne i salgsoptillingen, hvorfor han frifindes.

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

THI BESTEMMES

Klagen over EE afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S (CVR ...), frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, MM, pålægges en bøde på 25.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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