

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 567 – 21/01530

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsmægler DD
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 3. februar 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og ejendomsformidlingsvirksomheden EE A/S (CVR-nr. ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 37, og god ejendomsmæglerskik ved at anføre i salgsopstillingen, at de to gavlmure var isoleret og at indklagede ikke har sørget for, at sælgerne tegnede en sælgeransvarsforsikring.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager er køber af lejligheden.

Den 17. april 2020 fremsendte en medarbejder fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til sælgerne og anmodede om godkendelse af salgsopstillingen:

"I modtager her salgsopstillingen.

Vi beder jer venligst gennemgå salgsopstillingen grundigt, før I godkender den. Salgsopstillingen bliver betragtet som en garanti, og det er derfor vigtigt, at alle oplysningerne er korrekte.

Hvis I har bemærkninger til salgsopstillingen, beder vi jer oplyse os om det skriftligt.

Hvis I kan godkende salgsopstillingens indhold, beder vi jer underskrive den og sende den retur til os, gerne pr. mail.

Har I spørgsmål til ovennævnte, er I velkomne til at kontakte vores kontor.”

Senere samme dag svarede sælgerne herpå:

” Vi har modtaget salgsopstillingen fra CC. Den eneste rettelse er, at det er den tidligere ejer der har isoleret gavlmuren. Ellers ser det rigtig fint ud.”

Den 14. maj 2020 fremsendte klager et tilbud på lejligheden til indklagede ejendomsmægler DD:

”Her er mit bud på [adresse 1].

- Pris: 1.575.000*
- Overtagelse: 1/9 - 2020*
- Lejlighed disponible fra 1/8 - 2020*
- Udførelse af EL-rapport. Sælger betaler.*

Dette er med forbehold for regnskab 2019 og Ekstraordinær Grundfond 2020.”

Den 18. maj 2020 underskrev parterne en købsaftale vedrørende lejligheden, hvoraf fremgår, at klager overtog lejligheden den 1. september 2020 og fik dispositionsret den 1. august 2020.

Det fremgår bl.a. af den salgsopstilling, som var vedlagt købsaftalen, under beskrivelsen af lejligheden:

”Den tidligere ejer har fået isoleret gavlmuren i både soveværelset samt stuen, hvilket yderligere holder varmeudgiften i lejligheden på et sundt niveau.”

Det fremgår endvidere som et punkt på forsiden ”isoleret gavlmur”.

Det fremgår endvidere af salgsopstillingens side 3, at der ikke vil blive udarbejdet tilstandsrapport eller elinstallationsrapport.

Den 2. februar 2021 har indklagede ejendomsmægler CC fremsendt en mail til tidligere ejer af lejligheden:

”Tak for snakken omkring gavlmuren.

Jeg sender en opdatering til min kollega BB som sidder med sagen, og notere mig nedenstående:

Gavlmuren er i forbindelse med revnedannelse blevet udbedret af foreningens murer, hvilket der dog ikke foreligger dokumentation for. Du har forsøgt at kontakte foreningen for at få oplysninger på denne, hvilket vi ligeledes vil gøre.

Lad mig endelig høre om dette er korrekt opfattet, og lad mig høre såfremt du har ændringer eller tilføjelser.”

Den 3. februar 2021 besvarede tidligere ejer indklagede ejendomsmægler CC:

"Nedenstående er korrekt opfattet.

Jeg har d. 23/10-2020 sendt en mail til FF, som i ifølge GG stadig står anført som administrator.

Jeg har ikke fået nogen tilbagemelding på min mail.

Lad mig høre hvis du har brug for yderligere oplysninger."

Den 3. februar 2021 fremsendte klager klagen til Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at den primære kontakt i forbindelse med købet af lejligheden var ejendomsmægler DD. Det var ham, som fremviste lejligheden og forhandlede pris med klager. Ifølge indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden, ejendomsmægler BB, har de også solgt lejligheden for forrige ejer.

Klager har fremsat følgende klagepunkter:

Klagepunkt 1 – gavlvægge

Det fremgår af salgsoptillingen, at de to gavlvægge i henholdsvis stue og soveværelse er isoleret. Dette var et vigtigt forhold for klager og grunden til, at han valgte denne lejlighed. Det har efterfølgende vist sig, at væggene ikke er isoleret.

Klager er påbegyndt udbedring af vægge, da de opsatte gipsvægge på ydervæggene kan forårsage skimmelsvamp.

Klager har videre anført, at sælgernes godkendelse af salgsoptillingen kun er en forsikring for ejendomsmæglerne om, at sælgernes oplysninger er korrekte. Det fritager ikke en ejendomsmægler for deres ansvar for de oplysninger, der er anført i en salgsoptilling. Når en oplysning anvendes som en væsentlig salgsparemeter, der forventes at have betydning for købere, forstærkes pligten til at undersøge de præcise omstændigheder. Da mægler har valgt at fremhæve oplysningen om de isoleret gavlvægge i salgsoptillingen, så burde de have undersøgt forholdene nærmere. Dette har de så først valgt at undersøge nu. I den vedlagte mailkorrespondance fra mægler mellem dem og forrige ejer, er der ikke nævnt noget om isolering. Der fremgår kun: *"Gavlmuren er i forbindelse med revnedannelse blevet udbedret af foreningens murer."* Klager ved derfor ikke hvor sælgerne kan have den oplysning fra, udover at den muligvis har stået i den forrige salgsoptilling, som ejendomsmæglerne også har stået for, da de også solgte lejligheden for forrige ejer.

Klagepunkt 2 – ulovlig el

Klager har anført, at han under forhandlingen satte et krav om en elinstallationsrapport. Indklagede ejendomsmægler DD fik klager til at droppe elinstallationsrapporten imod, at han fik sælger til at tegne en lejlighedsforsikring. Argumentet var, at denne forsikring kunne bruges, hvis der skulle fremkomme skjulte fejl og mangler op. Klager har flere gange skriftligt og mundtligt spurgt ejendomsmæglerne, om denne forsikring blev tegnet som lovet. Klager har endnu ikke fået svar på dette. Klager formoder derfor, at dette ikke er gjort, hvorefter indklagede har tilbageholdt oplysninger. Enten har sælgerne afslået at tegne forsikringen, hvilket indklagede skulle have oplyst klager om. Ellers har

indklagede ikke videregivet oplysninger til sælger, og dermed har tilbageholdt oplysninger for sælgerne.

Klager har videre anført, at forholdet vedrører handlens gennemførelse. Det fremgår af første bud pr. mail med forbehold og krav om elinstallationsrapport.

Klager er påbegyndt udbedring af ulovligt el, da de hårde hvidevarer var tilsluttet uden jord, som de rettelig bør.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført vedrørende *klagepunkt 1*, at de fik lejligheden udbudt til salg. I forbindelse med deres klargørelse af sagen fremsendte de den 17. april 2020 salgsopstillingen til godkendelse ved sælgerne. Sælgerne godkendte salgsopstillingen, dog med rettelsen, at det var tidligere ejer, som har isoleret gavlmuren.

Da sælgerne accepterede et købstilbud fra klager, accepterede de samtidig godkendte vedlagte salgsopstilling, jf. købsaftalens side 9, pkt. salgsopstilling. Dette er ligeledes oplyst klager på et møde i indklagedes butik den 11. oktober 2020. Endvidere har indklagede fremlagt mail fra forrige ejer, der bekræfter, at der er ejerforeningens murer, som har opsat væggen på gavlen.

Indklagede fastholder, at de ikke kan gøres ansvarlig for, at gavlen ikke viser sig at være isoleret eller at dette muligvis ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Oplysningen om gavlen er fra sælgerne, som har godkendt salgsopstillingens beskrivelse, herunder oplysningen om gavlen. Sælgerne er oplyst om, at oplysningerne i salgsopstillingen som udgangspunkt har garantvirkning. Indklagede har ikke haft mulighed for at se, om gavlen var isoleret eller ej, og må derfor stole på oplysningen herom fra sælgerne, hvorfor det bestrides, at indklagede kan gøres ansvarlige herfor.

Indklagede har bl.a. anført vedrørende *klagepunkt 2*, at det er sælger, der hæfter for evt. ulovlige elinstallationer. Indklagede er af den klare opfattelse, at de har videregivet oplysningerne fra sælgerne til klager, som sælgerne har godkendt, så klager må i den forbindelse rette sit krav mod sælgerne eller ejerforeningen. Indklagede bestrider, at de er ansvarlige for evt. ulovlige elinstallationer i lejligheden.

For så vidt angår klagers bemærkning om sit krav om elinstallationsrapport og sælgernes mulighed for at tegne en lejlighedsforsikring, så er den af klager fremsendte mail alene en del af de forhandlinger, der pågik forud for den endelige købsaftale, hvor både kontantpris og vilkår for handlen var forhandlet på plads. Den af parterne underskrevne købsaftale indeholder ikke vilkår om, at sælgerne skal tegne en lejlighedsforsikring.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

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 om formidling af fast ejendom m.v.

Ad realiteten

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

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

Klagepunkt 1 – gavlmure

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.

Det fremgår bl.a. af salgsopstillingen af 18. maj 2020, som var vedlagt købsaftalen, at *”Den tidligere ejer har fået isoleret gavlmuren i både soveværelset samt stuen, hvilket yderligere holder varmeudgiften i lejligheden på et sundt niveau.”*

Som sagen er forelagt nævnet har sælger ved mail af 17. april 2020 oplyst indklagede om, at det var den tidligere ejer, der har isoleret gavlmuren. Sælger har herefter godkendt indholdet af indklagedes forslag til tekst i salgsopstillingen. Nævnet lægger herefter til grund, at oplysningen om isolerede gavlmure stammer fra sælger.

Nævnet finder, at indklagede ikke har haft grund til ikke at stole på de af sælger fremsendte oplysninger herom. Det er herefter et forhold mellem køber og sælger, som falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til. Indklagede har herefter ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klagepunkt 2 – ulovlig el

Det fremgår af salgsopstillingen, som var vedlagt købsaftalen af 18. maj 2020, at der ikke ville blive udarbejdet tilstandsrapport eller elinstallationsrapport. Det fremgår endvidere af købsaftalens pkt. 11, at *”Sælgeransvarsforsikring: Sælger er fra medvirkende ejendomsmægler opfordret til at tegne sælgeransvarsforsikring. Sælger er samtidig gjort bekendt med, at det er sælgers ansvar, at forsikringen tegnes inden overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Sælger ønsker at tegne den tilbudte sælgeransvarsforsikring via Nykredit Forsikring.”* Der er ikke krydset af i hverken ”ja” eller ”nej”. Som sagen er forelagt nævnet fremgår der ikke andet vedrørende forholdet om el i den af parterne underskrevne købsaftale.

Det fremgår af ”vigtige oplysninger til parterne” på den første side af købsaftalen, at den vedlagte salgsopstilling af 18. maj 2020 er en del af købsaftalen.

Nævnet bemærker, at klager ved at underskrive købsaftalen derved har accepteret, at der ikke skulle udarbejdes en elinstallationsrapport. Nævnet bemærker, at indklagede i købsaftalen har oplyst og opfordret sælger til at tegne sælgeransvarsforsikring. Det fremgår ikke af sagen, hvorvidt sælger har valgt at gøre dette. Det angår herefter forholdet mellem sælger og køber, som falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til. Indklagede har herefter ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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

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

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE A/S, 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