

Den 9. januar 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 630 – 22/00946

AA
mod
Ejendomsmægler BB,
Ejendomsmægler EE
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 25. januar 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler EE 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 hende forkert vejledning om huseftersynsordningens anvendelse ved salg af en ejerlejlighed.

Sagens omstændigheder:

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

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

Af formidlingsaftalen, der er dateret den 27. maj 2021, fremgår følgende:

7. Rådgivning om byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Sælger er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kap. 1 (huseftersynsordningen).

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet	X Ja	Nej
Ejendommen er omfattet af reglerne om huseftersynsordningen	X Ja	Nej

Tilstandsrapport og elinstallationsrapport indenfor huseftersynsordningen

Sælger ønsker at benytte reglerne om huseftersynsordningen	Ja	X Nej
--	----	-------

[...]

Byggeteknisk gennemgang udenfor huseftersynsordningen

Sælger ønsker at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen	Ja	X Nej
--	----	-------

[...]

Det fremgår ligeledes af formidlingsaftalen pkt. 10 om individuelle vilkår:

"Tilstandsrapport/elinstallationsrapport

Sælger er rådgivet om muligheden for at få udarbejdet tilstandsrapport, tilbud på ejerskifteforsikring samt elinstallationsrapport og dermed frigøre sig for sit 10-årige sælgeransvar for bygningsfejl mv."

Klager underskrev formidlingsaftalen den 28. maj 2021.

Indklagede har til sagen indsendt en fravalgserklæring, hvoraf det fremgår:

"Undertegnede sælger

[...]

bekræfter herved

at jeg af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvor jeg som sælger har mulighed for ved fremlæggelse af en tilstandsrapport og elinstallationsrapport efter huseftersynsordningen, tilbud på ejerskifteforsikring samt erklæring på at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, kan frigøre mig for det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler, samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

at jeg **ikke** har ønsket at lade udarbejde en tilstandsrapport og elinstallationsrapport for den solgte ejendom,

at jeg i den forbindelse er gjort bekendt med, at konsekvensen af, at jeg ikke udleverer en tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysning om forsikring til køber og tilbud om at betale halvdelen af forsikringspræmien, er den, at jeg overfor køber og evt. senere erhververe ved dom kan blive pålagt at skulle udrede erstatning eller forholdsmæssigt afslag for evt. fysiske fejl,

f.eks. skjulte fejl, der måtte være ved ejendommen på handelstidspunktet. Dette gælder også skjulte fejl, som jeg ikke er bekendt med, men som siden måtte vise sig at være til stede på handelstidspunktet”.

Fravalgserklæringen er underskrevet af klager den 28. maj 2021.

Af købsaftalen, der er udarbejdet den 6. juli 2021, fremgår følgende:

”5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordningen

*Køber er gjort bekendt med, at reglerne om sælgers mulighed for via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v. (huseftersynsordningen) ikke finder anvendelse i nærværende handel, da ejendommen ikke er omfattet af ordningen. Da huseftersynsordningen ikke anvendes, er parterne gjort bekendt med, at dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand er gældende, herunder den sædvanlige 10-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.
[...]*

Hvis sælger har fravalgt ordningen, bekræfter sælger ved sin underskrift på købsaftalen:

at være gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring m.v. i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m v., kapitel 1 (huseftersynsordningen),

at være gjort bekendt med, at sælger har mulighed for ved fremlæggelse af gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport efter huseftersynsordningen, oplysning om ejerskifteforsikring, samt erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmie at frigøre mig for det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler, samt ansvar for bygningens el-, varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter,

at sælger ikke har ønsket, at bruge ordningen.”

Købsaftalen blev underskrevet den 7. juli 2021.

Den 12. oktober 2021 skrev klagers advokat i et brev til indklagede:

”[...]

Det fremgår af købsaftalen, som I har udarbejdet, at handlen ikke er omfattet af huseftersynsordningen hvilket er direkte forkert. AA har ikke fået korrekt rådgivning af jer og har dermed ikke haft et ordentligt grundlag for at træffe beslutninger i forbindelse med handlen. Havde I oplyst AA muligheden for at slippe for sit 10-årige mangelsansvar kunne AA have opfyldt betingelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2 og dermed været ansvarsfri. [...]”

Klager indbragte herefter sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at DD, som er direktør af selskabet CC ApS, i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen oplyste hende om, at huseftersynsordningen ikke finder anvendelse ved salg af en ejerlejlighed. Ifølge klager var begrundelsen herfor, at anvendelse af huseftersynsordningen ved salg af en ejerlejlighed vil kræve, at hele ejendommen i så fald skulle have foretaget et eftersyn. Klager blev efter handlen af ejendommen mødt af et krav fra køber vedrørende udbedring af nogle ulovlige installationer på badeværelset, og klager blev i den forbindelse opmærksom på, at hun havde fået forkert vejledning fra indklagede vedrørende huseftersynsordningens anvendelse.

Klager har anført, at hun har underskrevet en fravalgserklæring angående huseftersynsordningen på baggrund af den fejlagtige rådgivning fra indklagede.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have givet hende forkert vejledning om, hvorvidt huseftersynsordningen kan anvendes ved salg af en ejerlejlighed, og at denne mangelfulde vejledning har forårsaget, at hun nu hæfter for et ulovligt forhold vedrørende en installation i lejlighedens badeværelse over for sælger, som hun ville have været skadesfri for, såfremt huseftersynsordningen havde været anvendt.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at den konkrete rådgivning, der blev givet til klager vedrørende anvendelse af huseftersynsordningen var, at dette vil kræve en tilstandsrapport over hele ejendommen, og henset til, at dette er en bekostelig affære, er der mange, som fravælger huseftersynsordningen ved salg af en ejerlejlighed. Indklagede har oplyst, at klager efter denne vejledning fravalgte huseftersynsordningen, og at hun i den forbindelse underskrev en fravalgserklæring.

Indklagede har på den baggrund anført, at der er givet korrekt vejledning til klager i sagen, og de har bestridt, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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 breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ad formaliteten

Klager har anført, at den fejlagtige rådgivning vedrørende anvendelse af huseftersynsordningen blev ydet af DD, og klager har derfor oprindeligt indklaget DD for Disciplinærnævnet.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har hertil vejledt klager om, at Disciplinærnævnet kun kan behandle klager over personer, som er godkendt som ejendomsmægler efter § 6 i lov om formidling af fast ejendom m.v., og at DD ikke er godkendt ejendomsmægler.

Klager har efterfølgende over for sekretariatet præciseret, at hun ønsker at klage over ejendomsmægler BB, ejendomsmægler EE samt ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS.

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 disse handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler EE var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Han kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af en anden i selskabet, og derved ifalde en eventuel disciplinær-sanktion.

Den ansvarlige ejendomsmægler er dog som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til § 52.

Indklagede ejendomsmægler BB kan derfor ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis han ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

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.

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1, at såfremt køber fra sælger har modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning

om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligt gældende forskrifter.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44 skal ejendomsmægleren i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen rådgive sælgeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, rådgive sælgeren om behov og mulighed for at oplyse køber om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. §§ 2 og 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og henvise sælger til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.

Huseftersynsordningen er frivillig for en sælger, men eftersom fravalget af ordningen kan have vide økonomiske konsekvenser, er det vigtigt, at sælger bliver grundigt oplyst om betydning af at fravælge ordningen af formidleren af ejendommen.

Forbrugerbeskyttelsesloven indeholder en særlig stærk forbrugerbeskyttelse. Det påhviler den professionelle part at godtgøre, at forbrugeren er vejledt om retsvirkningerne af et fravalg af denne beskyttelse.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om indholdet af den konkrete vejledning, som klager har fået i forhold til, om huseftersynsordningen finder anvendelse ved salg af ejerlejlighed.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at det i hvert fald af formidlingsaftalen fremgår, at sælger er rådgivet om muligheden for at få udarbejdet tilstandsrapport, at få indhentet tilbud på ejerskifteforsikring samt elinstallationsrapport og dermed frigøre sig for sit 10-årige sælgeransvar for bygningsfejl mv., ligesom det også fremgår af formidlingsaftalen, at sælger ikke har ønsket at benytte reglerne om huseftersynsordningen.

Nævnet lægger imidlertid til grund, at det af købsaftalen fremgår, at huseftersynsordningen ikke finder anvendelse i den pågældende handel, *"da ejendommen ikke er omfattet af ordningen"*.

4 medlemmer af nævnet finder det på baggrund af ovenstående passus, *"da ejendommen ikke er omfattet af ordningen"*, fra købsaftalen sandsynliggjort, at klager fejlagtigt er blevet vejledt om, at huseftersynsordningen slet ikke finder anvendelse ved salg af ejerlejligheder. Det ændrer ikke herved, at parterne i sagen er uenige om indholdet af den konkrete vejledning, der er givet vedrørende anvendelse af huseftersynsordningen.

Disse medlemmer finder det dermed godtgjort, at der er ydet fejlagtig rådgivning over for klager vedrørende anvendelsen af huseftersynsordningen, og at det er på baggrund af denne rådgivning, at klager har fravalgt huseftersynsordningen og underskrevet fravalgserklæringen. Som følge heraf har klager mistet muligheden for at frigøre sig for sit 10-årige sælgeransvar for bygningsfejl mv. over for køber. Medlemmerne finder på den baggrund, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet der ikke er ydet korrekt vejledning af klager vedrørende dennes mulighed for at gøre brug af huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, EE, en bøde på 10.000 kr.

3 medlemmer af nævnet finder, at det må anses for helt sædvanligt, at der ikke gøres brug af Huseftersynsordningen i forbindelse med salg af ejerlejligheder beliggende i større ejerforeninger, idet kravene hertil er omstændelige og dyre at opfylde. Det er således sædvanlig praksis, at en sælger fravælger ordningen.

Sælger har i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen den 28/5 2021 skrevet under på formidlingsaftalens pkt. 7, hvoraf fremgår, at ejendommen er omfattet af huseftersynsordningen, idet der er krydset af i ”ja”-rubrikken. Der er endvidere i formidlingsaftalens pkt. 7 krydset af i ”nej” til, at sælger ønsker at benytte ordningen.

Endvidere har sælger samme dag som indgåelsen af formidlingsaftalen underskrevet særskilt erklæring om ”Fravalg af huseftersynsordningen”, som beskriver valget og konsekvensen heraf.

I købsaftalen - som er underskrevet af sælger den 7/7 2021 – er der i pkt. 5 som led i en køberoplysning, jf. de indledende ord *”køber er gjort bekendt med...”* oplyst, at ejendommen *”ikke er omfattet af ordningen”*. Ejendomsmægleren burde her i stedet have skrevet/valgt anden afkrydsning i systemet med teksten *”sælger har fravalgt ordningen”*. Denne fejlskrift/forkerte valgte option i købsaftale-systemet medfører imidlertid ikke, at sælger derved anses for utilstrækkelig orienteret og vejledt i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen og underskrivelsen af den særskilte blanket om fravalg af huseftersynsordningen. Det bemærkes også, at købsaftalens pkt. 5 fortsætter med teksten markeret med fed skrift *”Hvis sælger har fravalgt ordningen, bekræfter sælger ved sin underskrift på købsaftalen”*Også i forbindelse med indgåelse af købsaftalen, er sælgers opmærksomhed således henledt på fravalget af huseftersynsordningen.

Der er overfor nævnet givet modstridende oplysninger om, hvad der faktisk har været af mundtlig vejledning ang. fravalg af ordningen. Det er således ikke dokumenteret, at sælger skulle have fået andre oplysninger end dem, der foreligger skriftligt - og som er afgivet og tiltrådt af sælger *inden* udarbejdelse af købsaftale på lejligheden.

Af disse grunde mener vi ikke, at der er grundlag for at pålægge ejendomsmægleren en sanktion.

Der træffes afgørelse efter flertallet, hvorefter indklagede ejendomsmægler, EE, pålægges en bøde på 10.000 kr.

Da DD ikke er ejendomsmægler, kan han ikke pålægges en sanktion for den fejlagtige rådgivning. Idet EE var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, stilles han derfor disciplinært til ansvar for den rådgivning, som DD har ydet over for klager.

Der er ligeledes klaget over ejendomsmægler BB. Som sagen er forelagt nævnet, er det ikke godtgjort, at BB har været en del af den fejlagtige rådgivning, der er ydet. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

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 lovbemærkning-

gerne 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, EE, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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