

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 650 – 22/13663

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 31. maj 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB, indehaver CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr.: ...) 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 alene at have stillet ejendommens elinstallationsrapport til rådighed for klager via et link.

Sagens omstændigheder:

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

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

Ved købsaftale udarbejdet den 29. juni 2021 indgik klager aftale om køb af ejendommen med overtagelse den 1. marts 2022.

Af købsaftalens punkt 5. ”Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning” fremgik blandt andet følgende:

”... *Elinstallationsrapport*

Udarbejdet den 15.06.2021 af [sagkyndig 1] , [kontaktoplysninger 1]...

[...]

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

*at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld,
at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentretlige foreskrifter,
at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapport,
[...]
at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk..”*

Af købsaftalens punkt 14. Handlens dokumenter fremgik det, at følgende bilag fulgte med købsaftalen:

Bilag
212193-OneLogic_Logiq
212194-OneLogic_Logiq
212194-OneLogic_Printvenlig
212195-OneLogic_Logiq
BBR-Meddelelse af 18-05-2021
Ejendomsdatarapport
Ejendomskort
Ejendomsskattebillet 2021
Ejendomsvurdering 2019
Ejerlaug - Grundejerforeningsskema
Ejerlaug - Ordensregler
Ejerlaug - Referat 2020
Ejerlaug - Vedtægter
Ejerskitteforsikringstilbud
Energimærkning
Husforsikringspolice
Ingen fredningsstatus
Jordforureningsattest Danmarks Miljøportal
Jordforureningsattest Region H
Lokalplan HL4
RKNRestgaeldssvarKort
sælgeransvar
Salgsopstilling
Servitut 1 - Påtegning 1
Servitut 1 lyst d. 28.03.2017
Sælgerskema
Tilbud om halv ejerskitteforsikringspræmie
Tilstandsrapport
Tingbog_8839713_18.05.2021
Vejforsyning
Årsopgørelse vand + renovation

Af salgsopstilling udarbejdet den 26. juni 2021 fremgik blandt andet følgende:

”... Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

[...]

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forbehold karakteriseret risiko for brand...”

Af dokumentet 212195-OneLogic_Logiq fremgik følgende:

Elinstallationsrapporten på
ejendommen [Adresse 1]

Enkelte forklaringer af byggetekniske begreber

[dokument 1] rapporten giver enkelte og klare forklaringer på byggetekniske begreber samt overblik over priser på en lang række skader.

I H. persondataforordningen kan original rapport rekvireres direkte fra ejendomsmægleren.

[dokument 1] er udviklet i samarbejde med EE A/S.

Elinstallationsrapport

[dokument 1] rapporten gør det nemt for dig at forstå din elinstallation rapport

[Klik her for \[dokument 1\] rapport](#)

Ved e-mail af 23. februar 2022 orienterede klagers køberrådgiver klager om, at hun havde været i telefonisk kontakt med indklagede ejendomsmægler BB. Vedrørende elinstallationsrapporten oplyste hun, at indklagede ejendomsmægler ville forhøre sig hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om, hvorvidt andre i virksomheden kendte til en elektriker, der hurtigt kunne træde til for at give et overslag over reparation af fejl på elinstallationerne. Dertil havde indklagede ejendomsmægler fastholdt, at der ikke var farlige elinstallationer i huset, og han havde indrømmet, at det var en fejl, at de ikke havde fået udleveret elinstallationsrapporten, men at hun som klagers køberrådgiver burde have opdaget dette.

Ved e-mail af 24. februar 2022 skrev klager følgende til dennes køberrådgiver og indklagede ejendomsmægler BB:

*”... Jeg skriver denne mail til jer, da vi (min kone og jeg) står i en uheldig situation vedr. el-rapporten til vores boligkøb.
Som I begge ved, fik vi først tilsendt el-rapporten, da vi selv efterspurgte den i forbindelse med ejerskifteforsikring. Således indgik el-rapporten ikke i den købsaftale vi underskrev tilbage i sommers.*

Som I begge er klar over, er der en del bemærkninger i elrapporten - herunder ulovlige og brandfarlige installationer. Det blev vi selvfølgelig meget overrasket over. Vi mener det er urimeligt, uretfærdigt – og det er slet ikke noget vi er gået med til eller lagt penge i, da vi underskrev købsaftalen.

Fejlene i rapporten vil 100% havde haft betydning for vores valg, da vi under ingen omstændigheder, vil flytte ind i et hus med to små børn, og hvor der er ulovlige og brandfarlige installationer. Vi ville havde krævet nedslag i købesummen, svarende til 100% udbedring eller bedt sælger om at udbedre inden køb.

Ellers havde vi aldrig underskrevet købsaftalen.

BB har ikke informeret os, at den er udeblevet – hverken mundtligt eller på skrift. Og det er BBs pligt som mægler at udlevere el-rapporten, inden vi som køber underskriver.

Denne pligt er forsømt.

Dog burde FF, som vores køberrådgiver, havde opdaget denne mangel, da det er advokatens opgave at påpege denne mangel, og dermed informere os købere og ejendomsmægleren om, at el-rapporten mangler.

Således har I begge (mægler og advokat) fejlet ift. manglen på el-rapporten.

Jeg har derfor været i kontakt med en del eksterne ejendomsmæglere og ikke mindst klagenævnet, hvor vi har drøftet sagen og de er alle enige om, at fejlen først og fremmest ligger hos mægleren – fordi elrapporten er udeblevet og derefter, hos advokaten, for ikke at opdage dette.

Der er bred enighed om, fra både klagenævnet og de eksterne ejendomsmæglere, at udbedringen af elrapporten udelukkende skal ligges hos mægler og advokaten. Hverken køber eller sælger er skyldige.

Vi har også været i dialog med flere elektriker, for at forstå indholdet af bemærkningerne, samt den økonomiske konsekvens. Fælles for alle elektrikerne er, at det er svært at give et beløb på hvad det vil koste uden at se på huset.

Løsning:

Vi ønsker og håber på, at vi kan finde en løsning på denne problematik, uden at komme til retten.

Vi håber derfor at i (FF og BB), vil acceptere vores løsning, skriftligt, og inden vi overtager huset i morgen kl. 16.

Vi tænker at få en elektriker forbi huset for at vurdere el-rapporten og fejlene heri – som derefter vil give et tilbud på, hvad det vil koste. Prisen på udbedring skal deles imellem jer (FF og BB). Det vil sige, at I betaler regningen.

Vi mener ikke, at vi behøver at have en rolle i, hvordan den procentmæssige opdeling af regningen skal fordeles imellem jer. Derfor forventer vi, at BB betaler det fulde beløb til os, og derefter kan BB kræve noget af regningen dækket af FF. Fordelingen af regningen, skal I selv aftale.

Svarfrist:

I bedes acceptere ovenstående - inden vi overtager nøglerne i morgen kl. 16, så vi forhåbentligt kan overtage huset med ro i sindet...”

Hertil svarede indklagede CC følgende:

”... Jeg tillader mig at overtage dialogen herfra, f.s.v.a. DD A/Ss rolle i nærværende sag.

Jeg er enig i den betragtning, at I som forbrugere ikke har det direkte ansvar, hvorfor det er dybt beklageligt, at I nu står i denne situation.

Af købsaftalens pkt. 5 (her vedhæftet) fremgår, at I ved jeres underskrift bekræfter at have modtaget en elinstallationsrapport. Denne oplyser I nu, at I ikke har modtaget.

Jeg vil meget gerne finde en mindelig løsning, med udgangspunkt i, at I ikke skal belastes yderligere.

Fristen inden i morgen kl. 16.00, er ikke en rimelig frist, hvorfor denne bør rykkes.

Jeg tilbyder at sende en autoriseret el-installatør ud for at besigtige installationerne. Han har allerede fået tilsendt elinstallationsrapporten.

Herefter kan der, med en faglig vurdering, tages stilling til omfanget, på et oplyst grundlag.

Jeg hører også meget gerne hvordan din køberrådgiver stiller sig i sagen, og denne er meget velkommen til at kontakte mig direkte..."

Klager sendte efterfølgende en e-mail til indklagede CC, hvoraf følgende fremgik:

"... Blot for at der ikke skal opstå nogen misforståelser.

I er gået med til, at I snarest får sendt en autoriseret Elinstallatør ud, som får bragt alle bemærkninger i elrapporten i orden, så der ingen ulovlige og brandfarlige installationer er tilbage. Og betalingen heraf, sørger i for?

Hvor lang tid mener i er rimelig frist?

Og vi mener ikke at vi skal stå som mægler mellem jer og FF, så vi forventer at i og FF kan blive enige på egen hånd. Vi vil blot sikre os, at i påtager jer ansvaret, så vi i morgen kan overtage nøglerne uden bekymring..."

Hertil svarede indklagede CC:

"... Jeg vil meget gerne forsøge at præcisere min tidligere mail.

Jeg forstår jeres udfordring, og vil gerne tilbyde jer at være jer behjælpelig, således der kan skabes et overblik over de potentielle omkostninger for jer. Dette skal ses som en service, da jeg ønsker I skal have den bedst tænkelige oplevelse ved en bolighandel hos mig.

Hvordan I ønsker at disse potentielle omkostninger skal betales, er alene et udestående mellem jer og jeres køberrådgiver.

Jeg mener ikke en rimelig frist er i morgen kl. 16.00, men den bør I ligeledes aftale med jeres køberrådgiver.

I har fået adgang til elinstallationsrapporten inden, og ifm købsaftalens indgåelse, og dokumentet fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 14; Handlens dokumenter, under dokumentet: 212195-OneLogic_Logiq.

Jeg deler derfor ikke jeres opfattelse af, at I ikke har fået adgang til elinstallationsrapporten.

DD A/S har derfor levet op til kravet om udlevering af dokumenter, hvorfor dit evt. krav bør stilles alene til din køberrådgiver..."

Samme dag svarede klager følgende til indklagede CC:

"... Det er decideret ukorrekt det som du skriver. Vi har på intet tidspunkt modtaget elrapporten, og den fremgår heller ikke af købsaftalen pkt 14. som du henviser til.

Desuden har din kollega, skriftlig beklaget overfor os, at vi ikke har modtaget denne.

Vi vil derfor henvise til vores første mail, hvor vi har forklaret, at fejlen ligger hos jer for ikke at have sendt den til os. Samt fejlen hos min køberrådgiver, for ikke at have opdaget dette.

Vi vil opfordrer jer til at indgå i et forlig med FF, så i sammen hæfter for udgifterne til udbedring af alle fejl beskrevet i elrapporten.

Hvis i ikke er villige til at betale for udgifterne, ser vi ikke andre muligheder end at gå til klagenævnet. Da vi med de fejl som der er beskrevet i el rapporten, aldrig ville havde underskrevet en købsaftale i første omgang.

Vores svarfrist som vi fastsatte til imorgen kl 16, er udelukkende en frist for at acceptere vores krav om at i påtager jer det fulde ansvar. Det er desuden også tidspunktet hvor vi får nøglerne til huset..."

Den 25. februar 2022 sendte købers rådgiver en e-mail til klager og indklagede CC. Heraf fremgik følgende:

"... Først til CC:

Forstår slet ikke din sidste mail!!

El-rapporten er IKKE udleveret til hverken køber eller mig, og den er heller ikke omtalt i § 14. Det du henviser til er en intetsigende 1 sides standard omkring en sådan rapport.

Dine ansatte har erkendt, at der var begået en fejl, idet el-rapporten ikke var "hakket af" til også at skulle til køber og rådgiver! Det vil også fremgå af den zip-fil i oprindelig sendte.

Dernæst har I været meget lang tid om at finde den p.g.a. edb-problemer - og så sendte I den kun til AA, selvom det var mig, der havde kontaktet Jer!

Der er derfor ingen tvivl om, at I har begået en fejl, og hvis den ikke var sket - så havde vi ikke stået, hvor vi står i dag! OG man kan stille spørgsmålstejn ved, om reglerne for sælgers undgåelse af det 10-årige ansvar i loven overhovedet er overholdt!!

Derfor er det også et spørgsmål, om sælger er ansvarlig for nogle af de mangler, der måske nu er opdaget.

Så hvis jeg var Jer, ville jeg om alle omstændigheder i en fart se at få afdækket, hvad vi rent faktisk taler om her af problemer i kroner og øre.

Så til AA:

I købsaftalens § 5 står, at el-rapporten er udleveret til Jer inden afgivelse af tilbud, og det har I skrevet under på. Det er et problem, og en fejl fra Jer, at I ikke har reageret på det - i sær, da det nu viser sig at have så stor betydning!

Jeg har tilbudt at berigtige handelen og gennemgå de dokumenter, jeg modtog. Jeg har jo ingen viden om, hvordan I har forhandlet pris, tilbehør eller andet før jeg får sagen. Det står der nemlig desværre ikke så tit noget om i købsaftalen.

Dernæst, så er det en god idé, som jeg også har foreslået, at mægler får en elektriker ud, så man kan finde ud af, hvad det rent faktisk er, vi taler om. Derefter kan vi vurdere, hvordan situationen skal løses.

Når det er sagt, så er det et erstatningsretligt krav, at der skal foreligge et tab, for at man kan få erstatning. Og det vil blive et kerne-omdrejningspunkt i en evt. sag.

D.v.s. ville I overhovedet have opnået et andet resultat i købsforhandlingerne, hvis I havde stået med el-rapporten og sagt, at I ville have punkterne i den udbedret? Som jeg har fortalt dig, så er det meget meget svært at få forhandlet noget som helst afslag eller krav om udbedring fra sælgers side på plads med ejendomsmæglere, bl.a. fordi der er en almindelig opfattelse i branchen af, at el-rapporter er et nødvendigt onde, men oftest fyldt med mange petitesser, som vi alle formentlig lever med i vores boliger, og som aldrig har haft nogen praktisk eller fare-mæssig betydning.

Du har oplyst, at det primært var eltavlen samt det, der er lavet i køkkenet - formentlig i forbindelse med sælgers istandsættelse af dette, der bekymrede dig, og som du ville have lavet.

Jeg har ingen intention om at indtræde i noget forlig p.t. Kravet er mellem dig, AA, og ejendomsmægleren. Om og i hvilket omfang jeg kunne eller burde have afværget fejlen på Jeres begges vegne, må være noget sekundært - og efterfølgende. Og så må jeg lige korrigere for den gode ordens skyld; jeg er ikke praktiserende advokat, men juridisk rådgiver (uddannelsen er den samme).

Så se nu at få den elektriker ud og se på problematikken og så nyd, at I har fået købt jeres hus og skal til at overtage det!!..."

Hertil svarede CC følgende:

"... Jeg har læst din mail, og vil, som en start, undlade at svare direkte i korrespondancen, for at undgå en uhensigtsmæssig dialog. Ydermere, så vil jeg gerne forberede dig bedst muligt i din dialog med køber.

Både du og køber har haft adgang til elinstallationsrapporten, ifm købsaftalens indgåelse. Hele tiden. Helt efter bogen.

Jeg har her vedhæftet det dokument (212195-OneLogic_Logiq.pdf) som indeholder rapporten, altså et billede som gerne i al tydelighed bør belyse det.

Her er det link, som man tilgår: [link 1]

Derudover er vedhæftet et print af købsaftalens pkt. 14, som også nævner dette dokument.

Når der tidligere er blevet snakket om, er der fra vores side er sket fejl, er her derimod tale om en fejl. – Vi har altså ikke forsømt vores ansvar.

At der ikke har været et selvstændigt dokument med filnavnet 'Elinstallationsrapport', er ikke altså ikke det samme som at der ikke er givet adgang til rapporten.

Jeg går gerne ind i mine logs, hvor jeg kan få adgang til informationer om hvornår hvert dokument er åbnet af både dig og køber, hvis dette er nødvendigt.

Slutteligt, så vil jeg meget gerne præcisere for dig, at sælger naturligvis ikke kan stilles til ansvar. Lad os holde dette på et sagligt niveau.

Til din information, har jeg i dag været i telefonisk kontakt med køber..."

Dertil svarede klagers rådgiver følgende:

"... I betragtning af, at du og dine medarbejdere ikke selv vidste, at dette pdf-bilag gemte et link, så finder jeg ikke, at jeg burde have fundet det.

F.s.a. tilstandsrapporten, så er den fremlagt - ud over "Logiq-bilaget"

Bilaget fremtræder alene som "Enkelte forklaringer af byggetekniske begreber".

Og du kan gerne gå ind i loggen og kikke. Jeg har i hvert fald ikke været der - før for lidt siden. Desværre er der ikke nogen priser tilknyttet - det havde ellers været belejligt!

Jeg fastholder min tidligere mail..."

Herefter sendte klager en e-mail til dennes køberrådgiver og til indklagede CC. Heraf fremgik følgende:

"... Vi (AA og GG) skriver til jer igen, da vi kan læse os frem til at I endnu ikke har fundet en løsning. Dette er vi utrolige ærgerlige over. Vi havde håbet på, at I ville have fundet en løsning inden vi overtager nøglerne i dag kl. 16.

Som tidligere nævnt - ville fejlene i rapporten 100% havde haft betydning for vores valg, da vi under ingen omstændigheder, vil flytte ind i et hus med to små børn - hvor der er ulovlige og brandfarlige installationer.

Vi ville have krævet nedslag i købesummen, svarende til 100% udbedring eller bedt sælger om at udbedre inden køb. Ellers havde vi aldrig underskrevet købsaftalen.

Vi vil nu forsøge at kortlægge vores, så vidt mulige, helt objektive holdning om problemet. For det første så mener vi stadig, at ejendomsmægler ikke har udleveret alle dokumenter til os. Vi har modtaget en pakke, i en zip fil, hvor alle dokumenter foreligger, dog skal man finde elrapporten et andet sted, ifølge jer. Det er efter vores mening en fejl fra jeres side, at den ikke foreligger sammen med de resterende dokumenter.

For det andet, så har vi betalt os til købsrådgivning. Rådgivning som skal gennemgå alle modtagende dokumenter, og her påpege, hvis der forekommer mangler eller andet væsentligt, og som vi skal være opmærksomme på. Elrapporten er en af de absolut vigtigste dokumenter i en ejendomshandel, og at FF ikke har opdaget denne mangel, ser vi

som en fejl. Hvis vi selv, som køber, skal opdage sådanne fejl, så ville vi aldrig havde købt os til rådgivning. Vi har skrevet under på købsaftale, men med advokat forbehold, netop på baggrund af sådanne nogle årsager.

Vi er utrolige kede af og ærgerlige over, at vi nu skal over og modtage nøglerne til vores hus her kl. 16, uden at I er noget til enighed.

Jeg har derfor aftalt med en elektriker, som kigger forbi huset snarest, og giver et tilbud på udbedring af de ulovlige og brandfarlige installationer. Og da fejlen, omkring elrapporten, først og fremmest ligger hos jer, CC, så vil jeg videresende regningen til jer, og hvor I så bedes betale det fulde beløb, til os. Derefter må I finde ud af hvad I gør med regningen. Dog skal jeg ikke blande mig i - om I når til enighed, eller ej.

Der er desværre tale om menneskelige fejl, som vi alle begår. Men menneskelige fejl, der har kæmpe konsekvenser for os købere – som ikke bare kan skubbes under et tæppe eller andet. Det er menneskelige fejl, der har en konsekvens, og som vil påvirke vores hverdag.

I har uheldigvis begge fejlet i denne situation, og det er grunden til at vi alle er havnet i denne situation. Jeg synes at det er god skik, at man kan se indad, og se sine egne fejl samt er villig til at finde en løsning på et sagligt og fagligt grundlag, hvor vi ikke behøver at ende med en retssag... ”

Hertil svarede indklagede CC følgende:

”... Jeg har på bedste vis forsøgt at rådgive/mægle i denne sag, men jeg løber efterhånden tør for gode forslag.

Jeg forstår ikke hvor du (FF) finder den opfattelse, at vi ikke vidste hvad pdf-filen var? Det må stå for egen regning, og det kan jeg ikke bekræfte.

Bilaget fremtræder ikke alene som "Enkelte forklaringer af byggetekniske begreber", men er derimod en 1-1 rapport, med forklaringer. (se vedhæftet)

Faktum er, at der har været adgang hele tiden.

Faktum er, (uheldigvis) at du (FF) først for lidt siden har åbent dokumentet.

Faktum er derfor, at jeg har levet op til min opgave.

Skarpt skitseret, så har køber og dennes rådgiver en loyal undersøgelsespligt.

I denne sag betyder det, at hvis ikke man har fundet de oplyste dokumenter tilstrækkelige, så kan man et ansvar i at opsøge og orientere rette vedkommende.

Af vedhæftet screenshot (Elinstall – [adresse 1]), som jeg tydeligt viser, at vi har en elinstallation at gøre.

Jeg finder det mærkeligt, at dette tilsyneladende ikke er læst.

I relation en regningen på elektriker, så forholder juraen sig ikke således at man blot kan få udbedret hvad end man finder nødvendigt og derefter videregive omkostningerne.

Fejl og mangler må du fremlægge for din rådgiver, som vil kunne hjælpe dig med håndtering heraf... ”

Den 21. marts 2022 sendte indklagede CC en e-mail til klagers køberrådgiver. Heraf fremgik følgende:

”... Jeg er ikke enig i dine betragtninger, ligesom jeg naturligvis ikke er enig i, at du efter forgodtbefindende kan konkludere hvordan ansvaret skal placeres.

Til din orientering, så har køber forinden købsaftalens indgåelse fået adgang til omtalte dokument. Ligesom køber har bekræftet og underskrevet af købsaftalens pkt. 5. Helt efter bogen. Se bl.a nedenfor.

At du tilsyneladende ønsker at sår tvivl ved, om der rettidigt har givet adgang til et dokument, du alligevel ikke mener er tilstrækkeligt, finder jeg patetisk.

Jeg vil opfordre til, at du holder mig uden for din og købers konflikt fremadrettet. Jeg anser sagen for værende afsluttet, for mit vedkommende.

[...]

EDH Log

Vural Halitoglu
Status for dokumenter stillet til rådighed

Læst	Dokument	Upload	Seneste download	IP-adresse	Hjemmeside
●	Årsopgørelse vand + renovation	20.05.2021 13:27	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Husforsikringspolice	20.05.2021 13:27	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Servitut 1 lyst d. 28.03.2017	16.06.2021 13:58	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	212195-OneLogic_Logiq	17.06.2021 09:30	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Ingen fredningsstatus	24.05.2021 11:42	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Ejendomskort	18.05.2021 17:18	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Energimærkning	17.06.2021 14:17	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	BBR-Meddelelse af 18-05-2021	18.05.2021 11:42	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	sælgeransvar	16.06.2021 12:43	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf
●	Ejendomsforvalterskab	16.06.2021 12:43	22.06.2021 10:27	192.168.200.92	99545946-1f91-4731-9c64f8deaa177ccf

”
...

Den 27. marts 2022 besvarede klagers køberrådgiver e-mailen. Heraf fremgik følgende:

”... Du overser vigtig forskel på "udlevering" af et dokument og på et link, og forholdere dig i øvrigt ikke til juraen herom, samt det faktum, at I selv ikke var klar over, at el-rapporten lå i bilagene som et link, før du langt henne i forløbet begynder at "grave"!

AA - Det fremgår af CCs log-bilag, at I har været inde på det pågældende bilag den 22.6.21. Er det korrekt? ...”

Den 28. marts 2022 sendte klager en e-mail til sin køberrådgiver samt til indklagede CC, hvori han rykkede for betaling af en regning fra en elektriker for udbedring af fejl i ejendommens elinstallationer. Derudover fremgik følgende af e-mailen:

” Til CC og FF:
CC henviser til pdf begrebsafklarings forsiden som jeg har åbnet – dette er ikke el rapporten...”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at han i forbindelse med indhentning af tilbud til ejerskifteforsikring, konstaterede, at han ikke havde modtaget en elinstallationsrapport, selv om denne var udarbejdet.

Han kontaktede sin advokat, som tog kontakt til de indklagede, hvorefter han modtog elinstallationsrapporten den 13. februar 2022. Herefter konstaterede han, at elinstallationsrapporten indeholdt bemærkninger om ulovlige og brandfarlige installationer samt at sælger ikke havde besvaret spørgsmål om ejendommen til den sagkyndige elektriker.

Han har anført, at elinstallationsrapporten ikke indgik i den købsaftale, som de underskrev, og at rapporten ville have gjort en forskel på hans beslutning om køb af og bud på huset. Han ville have krævet et nedslag i købesummen svarende til 100% udbedring eller bedt sælger om at udbedre fejlene inden køb.

Han har oplyst, at måden hvorpå han fik adgang til alle handlens dokumenter var via et system, hvorfra man kunne downloade en ZIP-mappe. I ZIP-mappen fremgik der 31 dokumenter, hvilke dokumenter også fremgik af købsaftalens punkt 14 (Handlens dokumenter). Han har anført, at når de indklagede i parternes korrespondance fortæller, at elinstallationsrapporten er udleveret henvises der til dokument "212195-OneLogic_Logiq". Han har hertil anført, at dette ikke er elinstallationsrapporten, men en side, hvor man kan klikke sig videre til rapporten. Alle andre dokumenter var vedhæftet direkte i ZIP-mappen.

Han har anført, at han opfatter det som en grov fejl, at elinstallationsrapporten ikke var vedhæftet sammen med de andre rapporter, og at de indklagede efterfølgende forklarede, at han "bare" kunne logge ind i ejendomsformidlingsvirksomhedens system via linket i filen "212195-OneLogic_Logiq".

Klager har videre anført, at det er vildledende, at man vedhæfter "OneLogic_Logiq" forsider for energimærkningsrapport, tilstandsrapport og elinstallationsrapport, men derudover kun vælger at vedhæfte selve rapporten for de to førstnævnte, og derfor helt undlader at vedhæfte elinstallationsrapporten.

Klager har oplyst, at de ingen vejledning har fået i brug af de indklagedes system, og at de ikke blev gjort opmærksom på, at elinstallationsrapporten - som den eneste - ikke var at finde direkte i ZIP-filen. Klager fik alene oplyst, at han kunne downloade alle relevante filer i de indklagedes system.

Klager har dertil anført, at indklagede ejendomsmægler har beklaget fejlen til klagers rådgiver, og fortalt, at elinstallationsrapporten ikke var "hakked af", og at den derfor ikke var en del af den samlede pakke i ZIP-filen.

Klager har slutteligt anført, at han ingen dokumenter har modtaget fysisk. Da han fik fremvist huset, var ingen dokumenter klar, og huset blev derfor solgt til ham som et skuffesalg.

De indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at klager har fået adgang til elinstallationsrapporten, hvilket klager har bekræftet ved sin underskrift på købsaftalen. Elinstallationsrapporten var noteret under købsaftalens punkt 14, hvor dokumentet var benævnt ”212195-One_Logiq”.

De indklagede har på baggrund heraf bestridt klagers udlægning af sagen.

De indklagede har anført, at det forhold, at klager ikke er lykkedes med at åbne dokumentet med elinstallationsrapporten, alene bør stå for klagers ansvar. Klager har ikke kontaktet indklagede for at få hjælp til adgang.

De indklagede har oplyst, at indklagede ejendomsmægler ikke erindrer, om klager har fået udleveret rapporten i fysisk form i forbindelse med fremvisning af ejendommen. Hertil har de anført, at der er givet adgang til alle relevante dokumenter, herunder elinstallationsrapporten inden købsaftalen blev udleveret. Klagers rådgiver har ligeledes fået den nødvendige adgang rettidigt.

De indklagede har oplyst, at klagers rådgiver kontaktede dem få dage inden overtagelse – ca. 6 måneder efter købsaftalens indgåelse – og orienterede om, at klager og rådgiver ikke havde fået adgang til elinstallationsrapporten.

Opkaldet fra klagers rådgiver blev modtaget af indklagede CC, mens han var på ferie, hvorfor han beklagede, at elinstallationsrapporten ikke var fremsendt, og på baggrund heraf tilbød en mindelig løsning. Da indklagede CC fik kigget nærmere på sagen, konstaterede han, at alt var som det skulle være, og at både klager og dennes rådgiver havde fået rettidig adgang. Han afviste derfor sidenhen et forlig.

De indklagede har stillet sig undrende over for, at klager ikke tidligere har søgt information i et så væsentligt dokument som elinstallationsrapporten, samt at klagers rådgiver ikke har forholdt sig til dokumentet.

De indklagede har i deres duplik anført, at klager i dennes replik har ændret klagen til alene at omhandle, hvorvidt de indklagede har gjort det nemt for klager at tilgå sagens dokumenter. De har hertil anført, at det bør være uden for enhver tvivl, at klager og dennes rådgiver har haft adgang til elinstallationsrapporten, og at klager i sin replik har bekræftet dette.

De indklagede har bestridt, at adgangen til elinstallationsrapporten er givet via en ZIP-fil. Link til elinstallationsrapporten er sendt via en PDF-fil, som nemt og tydeligt kan tilgås via telefon, tablet og PC/Mac m.v. De indklagede har anført, at det fremsendte er brugervenligt, at ordet ”rapport” samt ”elinstallationsrapport” fremgår 7 gange af forsiden, og at det tydeligt fremgår, at rapporten kan tilgås ved klik på et link.

At energimærke og tilstandsrapport fremgår to gange af sagens dokumenter, bør ikke betyde, at elinstallationsrapporten ligeledes kan forventes i andre filformater.

De indklagede har slutteligt anført, at de ikke skal have ansvaret for at vejlede køber i at tilgå simple dokumenter, at klagers rådgiver havde ansvaret for at læse samtlige dokumenter på sagen, uagtet filnavnene herpå, og at de finder det besynderligt, at klager ikke har set eller efterspurgt et så væsentligt dokument som elinstallationsrapporten i en periode på otte måneder fra aftalens indgåelse og frem til to dage før overtagelsen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

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.

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, der handler om potentiel erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

CC er ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår CC personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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.

Væsentlige oplysninger, uanset om de er mundtlige eller skriftlige, skal gives i så god tid, at de kan inddrages i køberens overvejelser inden købsaftalens indgåelse.

I købsaftalens oplistning af udleverede dokumenter fremgår "elinstallationsrapport" ikke. Derimod har indklagede vedlagt et dokument benævnt "212195-OneLogic_Logiq". Dette dokument, er en side, hvoraf det fremgår, at dokumentet vedrører elinstallationsrapporten på ejendommen [adresse 1], at [dokument 1]s rapporten giver enkelte forklaringer af byggetekniske begreber, og at elinstallationsrapporten kan tilgås ved at klikke på feltet "klik her for [dokument 1] rapport".

Når en forbruger forventes at skrive under på, at vedkommende har modtaget en meget lang række af dokumenter, skal det være overskueligt for forbrugeren, hvilke dokumenter der er tale om. I nærværende sag var elinstallationsrapporten ikke vedlagt direkte, men der var i stedet vedlagt et dokument med link til elinstallationsrapporten.

Indklagede har ikke i sin oplistning i købsaftalen kaldt dokumentet med link til elinstallationsrapporten ved sit rette navn, men har kaldt den "212195-OneLogic_Logiq". Der fremgik endvidere dokumenter af oplistningen benævnt "212193-OneLogic_Logiq", "212194-OneLogic_Logiq" og "212194-OneLogic_Printvenlig"

Det har derfor været vanskeligt for klager at overskue, hvilke dokumenter der var henvist til, og om han havde modtaget dem. Indklagede har derfor på dette punkt overtrådt god ejendomsmæglerskik, og som følge heraf tildeles indklagede en bøde.

Nævnet tager ikke stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning, jf. ad formaliteten.

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

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, tildeles en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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