

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 563 – 21/00059

AA
mod
ejendomsmægler BB,
og
ejendomsmægler CC,
og
ejendomsmægler DD
og
Ejendomsmæglerfirmaet EE I/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 27. december 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD og Ejendomsmæglerfirmaet EE I/S 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, 25 og 46, samt god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst klager, at ejendommen [adresse 1], [by 1] var tilsluttet spildevandsafledning, ved at have bedt klagers berigtiger om at tilbageholde tinglysningen af skødet på ejendommen, ved at have oplyst klager, at sælger kunne ophæve handlen, og ved at have fremsat forligstilbud samt ikke besvaret klagers henvendelse i 17 dage.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejendommen [adresse 1], (...), [by 1]. Sælger af ejendommen er [offentlig institution]. På grunden ligger et tidligere vandværk. Ejendommen blev formidlet som mulig byggegrund. Ejendommen var udbudt til 195.000 kr. i offentlig licitation.

Den 29. september 2020 bød klager 93.000 kr. for ejendommen.

Den 8. oktober 2020 tilbagekaldt klager sit bud, da det var konstateret, at der ikke var tilsluttet vand til ejendommen.

Den 14. oktober 2020 bød klager 40.000 kr. for ejendommen. Buddet var bl.a. begrundet i, at tilslutningsbidrag til (...) Vandværk ville koste 42.865,08 kr. + moms.

Den 21. oktober 2020 modtog klager en købsaftale til underskrivelse fra indklagede ejendomsmægler DD.

Samme dag svarede klager i en mail til DD:

"Der melder sig nogle umiddelbare spørgsmål:

- 1) Kloak eller ej? BBR siger et og salgsopstilling noget andet.*
- 2) Planer for to delt kloak? Hvad er de konkrete planer. I dokumenterne står der for år 2100. Men det er nok en skrivefejl?*
- 3) Ejendommens status. Er det en erhvervsejendom? Salgsopstilling siger et, dokumenter noget andet*
- 4) Ejendom 2? Træbygning. Den er revet ned. Men fremgår af BBR.*
- 5) 50 kvm eller 2x50 m²? salgsopstilling siger 2 x 50. BBR siger kun 50. Kælderen/vandstand fremgår ikke.*
- 6) Hvilket forsikringsselskab nu?*
Den skal forsikres inden nøgleoverdragelse.
- 7) Aflæsning af el. FF? Nøgleoverdragelse eller overtagelse.*
- 8) Nøgler hvornår?*
- 9) umiddelbart er der konto nummer til John Ole, men ikke til sælger.. der skal betales begge steder.."*

Den 22. oktober 2020 sendte DD et svar til klager:

"Jeg kan svare følgende:

- 1. [kommunalt forsyningsselskab] oplyste mig den 06.10.2020, at ejendommen er tilsluttet offentlig kloak*
 - 2. (...) Kommune har planer for ændring af kloakering, men der er ingen tidsfrist. De ved ikke hvornår dette bliver. Derfor har de skrevet år 2100*
 - 3. Ejendommen har tidligere været brugt som erhvervsejendom. Dog kan du ikke få tilladelse til dette*
 - 4. Det er korrekt, at der er nedrevet et udhus. Det fremgår dog stadig på BBR. Jeg har også skrevet om dette i købsaftalens punkt 11*
 - 5. Jeg er lidt usikre på, hvad du mener. (...) Er det den bolig som står på side 2 i BBR? Det er nemlig stadig Bygning 1, som bare fortsætter på side 2*
 - 6. Ejendommen er nu forsikret i Statens Selveforsikring*
 - 7. El skal aflæses pr. den dato du får nøglerne udleveret. Dvs. pr. dispositionsdatoen*
 - 8. Du kan få nøglerne udleveret, når du har opfyldt bestemmelserne i købsaftalens punkt 2. Dvs. deponeret købesummen, signeret skødet samt indbetalt handelsomkostningerne i din rådgiver samt tegnet forsikring*
 - 9. Når købsaftalen er underskrevet, vil jeg anmode sælgers bank om at oplyse deponeringskontoen, hvorpå restkøbesummen skal indsættes.*
- ...*

Den 26. oktober 2020 underskrev klager købsaftalen.

Den 27. oktober 2020 underskrev sælger købsaftalen, hvorefter aftalen var indgået. Kontantprisen for ejendommen blev aftalt til 40.000 kr. Aftalen var betinget af, at klagers rådgiver kunne godkende handlen i dens helhed. Skødet skulle være klar til sælgers og købers signering senest den 11.11.2020.

Sælger og køber forpligtede sig til at signere endeligt skøde senest den 20.11.2020. Skødet skulle anmeldes til tinglysning senest den 30.11.2020.

Af købsaftalens punkt 11 fremgår bl.a.:

” ...

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR- ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen. Idet Udhus på 30 m2 er nedrevet.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af bygningerne samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Kloakering / separering af kloak:

Parterne er bekendt med betalingsvedtægter for offentlig kloakering i (...) Kommune, jvf. Miljø- og spildevandsplaner, herunder forestående separering af kloaksystemer for regn- og spildevand. Der foreligger p.t. ingen konkrete tidsfrister eller planer herfor. Omkostninger er sælger uvedkommende.

...

Købesum:

Sælger har givet afslag i købesummen på 155.000,00 kr. i forhold til den udbudte kontantpris.

Tilstandsrapport bliver ikke udarbejdet:

Køber og sælger har aftalt at der i forbindelse med handlen ikke skal udarbejdes tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Der kan derfor heller ikke tilbydes ejerskifteforsikringstilbud til køber. Køber er fuldt ud bekendt med ejendommens meget ringe stand, og at den trænger til totalmodernisering. Sælger fraskriver sig alt ansvar hvad vedrører ejendommens bygningskonstruktioner samt installationer. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse. Sælgerne garanterer ikke for løsøre og hvidevarernes funktionsdygtighed, hvorfor købsaftalens side 2, punkt 4 første afsnit udgår. Da sælgerne ikke har beboet ejendommen længe bortfalder købsaftalens Standardvilkår "Ejendommens fysiske forhold". Ejendommen kan ikke forventes ryddeliggjort, hvilket der er taget højde for i prisfastsættelsen.

” ...

Af standardvilkårene for handlen fremgår bl.a.:

”Skelpæle

Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagesdagen, kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning, idet depositar er bemyndi-

get til at udbetale beløbet til køber. Køber har modtaget oplysninger om bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, byggelinjer og eventuel grundejerforening, som måtte gælde for ejendommen. Hvis disse ikke er endeligt vedtaget, skal køber respektere eventuelle ændringer i forholdet til foreliggende forslag eller udkast, der er udleveret køber. ...”

Af salgsopstillingen, der medfulgte købsaftalen, fremgår bl.a., at BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler efter lovens § 28, stk. 1. Ejendommen er på side 1 beskrevet således:

”Ejendommen udbydes i licitation jvf. cirkulære nr. 7 af 25.1.2010 om salg af statens faste ejendomme under Børne- og undervisningsministeriet.

Interesserede købere skal fremkomme med deres skriftlige købstilbud til medvirkende ejendomsmægler senest den 15. oktober 2020 sammen med dokumentation for købers betalingsevne i form af indeståelse fra bank eller lignende.

Sælgers stillingtagen til de indkomne bud sker umiddelbart efter denne dato, hvor det er sælger frit at vælge mellem de indkomne tilbud, idet købers betingelser for købet kan have indflydelse på valget. Sælger er ikke forpligtet til at sælge til den vejledende udbudspris, og det er sælger frit for at forkaste samtlige, indkomne bud uden særlig grund.

Ejendommen udbydes til en vejledende kontantpris, men tilbudsgiver er ikke afskåret fra at give et højere eller lavere bud end den vejledende pris. De indkomne tilbud er fortrolige, indtil endeligt salg har fundet sted. Tidligere vandværk på 50 m² i gule sten med paptag. Den ligger på en 617 m² grund i et udbygget villakvarter med kort afstand til [by 2] med alle faciliteter. Under vandværket ligger en 50 m² kælder, som er tidligere vandtank. Ejendommen kan enten fjernes, så køber kan opføre et nyt parcelhus, eller den kan tilbygges, så vandværket bliver et tilhørende værksted til huset. Der er indlagt el, og Ifølge BBR er der indlagt kloak. Køber skal afholde omkostningerne til omlægning af disse samt etablering af varme. Man skal påregne tilslutningsbidrag til (...) vandværk. Et 32 millimeter stik koster 42.865,08 kr. + moms.”

Af salgsopstillingens side 2, om ejendommens data, fremgår bl.a., at ejendommstypen er en helårsgrund, der må benyttes til byggegrund. Vand leveres af fælles vandværk, og ejendommen var ikke koblet på en kloak. Om byggemodnings- og tilslutningsforhold fremgår, at tilslutningsomkostninger til vand, el, kloak, varme og antenne betales af køber.

Den 2. november 2020 sendte klager en mail til DD og klagers rådgiver (antaget til at berigtige handlen for klager), hvoraf det bl.a. fremgår:

”Jeg er lidt i "chock".. håber det er uberettiget. På baggrund af vores tidligere korrespondance (nedenfor) og salgsopstillingen etc. Jeg har lige snakket med tidligere driftsleder af [ejendommen], igennem mange år, GG, [by 2]. Han oplyser at der IKKE er kloak på ejendommen. (...) Det GG oplyser er, at der KUN er en brønd til vandaflledning af regnvand fra tagrender som ledes over boldbanen og direkte i åen. Urenset.

1) Vil du som sælgers rådgiver. Igennem sælger eller [kommunalt forsyningsselskab] få styr på dette?

2) Du må samtidig godt spørge sælger om de har fået (historiske) tegninger eller dokumenter fra tidligere ejer de vil af med. Enten har de fået dem ellers har (...) vandforsyning siger GG. Jeg håber GG tager fejl. Men han kender nok ejendommen bedre end nogen anden.

3) HVIS han har ret, så tænker jeg der er et problem med handlen som skal løses.

(...)”

Den 4. november 2020 sendte DD en mail til klager og klagers rådgiver:

"Vi anser ovennævnte handel for endelig, da fristen for købers rådgiver er udløbet. Dog udløber din fortrydelsesfrist i dag den 04.11.2020 kl. 23.59. Jeg har lige ringet til HH hos [kommunalt forsyningsselskab] igen og han fortalte, at de desværre ikke har tegninger af kloakledningerne på selve grunden. Men han ville i morgen sende en over på grunden og lave en videooptagelse af kloakken. De ville finde ud af, hvor vandet løber hen. Dernæst ville han sende mig en mail herom, som jeg vil sende til dig samt [klagers rådgiver]."

Samme dag udløb klagers fortrydelsesret.

Den 5. november 2020 kl. 10.13 modtog DD en mail fra HH, fra [kommunalt forsyningsselskab], vedrørende ejendommen:

"Som aftalt, vil jeg give dig en tilbagemelding på kloakforholdene på ejendommen [adresse 1]. Jeg har nu haft en kollega ude med inspektion på det, som ligner en kloakbrønd. Han er nu vendt tilbage, og jeg kan oplyse, at ejendommen IKKE er tilsluttet spildevandsforsyningens anlæg. Den brønd som er forefindes på ejendommen er, (også som oplyst at tidligere vandværkspasser), kun til afledning af tag- og overfladevand som løber direkte i å. På den baggrund kan jeg meddele, at der er fejl i ejendommens BBR, hvor det er anført at ejendommens afløb er tilsluttet Spildevandsforsyningens renseanlæg.

(...)

Jeg må derfor oplyse, at såfremt ejendommen skal tilsluttes forsyningens anlæg, skal der betales kloaktilslutningsbidrag til [kommunalt forsyningsselskab]."

Samme dag oplyste HH i en mail til DD, at tilslutningsbidraget for spildevand i 2020 var 38.974,43 kr. og i 2021 er 38.453,43 kr.

Samme dag kl. 12.47 sendte DD en mail til HH:

"Det er jeg ked af at høre, da jeg tidligere fortalte køber, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak og at man ikke skulle betale noget tilslutningsbidrag, efter du havde fortalt mig dette telefonisk den 06.10.2020.

Kan [kommunalt forsyningsselskab] se bort fra tilslutningsbidraget i denne handel og tilslutte ejendommen uden beregning."

Samme dag kl. 13.15 svarede HH:

"Ja, det er blevet en rigtig ærgerlig sag og jeg kan selvfølgelig godt forstå at du spørger. Men opkrævning af tilslutningsbidrag er fastsat i Betalingsloven og det fremgår af §2, at ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsforsyningsselskab, pålignes et standardtilslutningsbidrag.

Jeg kan derfor ikke fritage den enkelte ejendom for betaling, selvom der har været misforståelser omkring kloakforholdene for ejendommen."

Samme dag kl. 13.23 sendte DD en mail til klager og klagers rådgiver:

"Så har jeg fået svar fra [kommunalt forsyningselskab]. De har fundet ud af, at ejendommen ikke er tilsluttet spildevandsforsyningens anlæg. (...)"

Samme dag skrev klager til DD og forespurgte, om det var sælger eller de indklagedes ansvarsforsikring, der ville betale for kloakering og tilslutningsbidrag.

Den 8. november 2020 sendte klager en mail til DD. Klager oplyste, at han kun kunne finde én af fire skelpæle på ejendommen.

Den 9. november 2020 kl. 14.32 sendte BB en mail til klager og klagers rådgiver:

"Jeg har nu fået besked fra sælger, at de ikke ser sig i stand til at opfylde dit krav om betaling af kloakering eller reetablering af skelpæle i forhold til den aftalte købspris. De ønsker derfor at ophæve handelen, medmindre du overtager ejendommen, som den er og forefindes, og som det er aftalt i købsaftalen, at du overtager den uden ansvar. ..."

Samme dag kl. 18.20 svarede klager:

"Jeg har blot bedt Marianne finde ud af om sælger eller jeres forsikring skal betale for etablering kloakering af kloak. Jeg spurgte samtidig, hvornår arbejdet ville gå igang. Jeg har blot bedt Marianne spørge, om sælger er bekendt med skelpælenes placering. Der er således flere ukorrekte gengivelser i din mail. Jeg er interesseret i at få etableret den kloak jeg er blevet solgt og, at vide hvor skelpælene er. Jeg imødeser løsninger og at, de relevante parter påtager sig det juridiske ansvar de har."

Den 10. november 2020 kl. 13.27 skrev BB til klager:

"Sælger ville være meget glad for en mindelig løsning, men de vil ikke sælge så billig en ejendom og så få et krav om erstatning. Deres advokat er endnu ikke kommet i spil, og jeg har bedt dem om at vente, til vi 2 havde fundet en løsning. Der skal være rimelighed i prisens størrelse og kravets størrelse."

Samme dag sendte klager en mail BB:

"Jeg skal være ærlig og sige jeg ikke bryder mig om ordlyden og tonen i din mail. Heller ikke ansvarsfralæggelsen fra eget firma. Der er sket flere ansvarspådragende ting i denne handel. Jeg havde håbet og håber stadig det kunne løses i mindelighed.
1) Skal jeg forstå det sådan, at du har overtaget kontakten til mig og det nu ikke længere er DD? Altså, situationen er så alvorlig at chefen overtager? Jeg syntes det er alvorligt! Men lader mig ikke skræmme.
2) Jeg har ikke krævet af sælger at de skal betale for kloakering. Jeg har spurgt om sælger eller jeres forsikring skal. Jeg er nemlig blevet solgt en kloakeret ejendom.
3) Jeg stillede spørgsmål til skelpæle og har endnu, mig bekendt, IKKE krævet reetablering betalt. Det vil jeg gøre nu. Hermed officielt. Jeg har stillet spørgsmål, indtil nu. Om sælger vidste de konkrete placeringer!"

Så vidt jeg kan læse af almindelige regler for ejendomsmæglere. Så SKAL der være skelpæle på en byggegrund! Min købspris irrelevant!

4) Ejendommen er solgt som en byggegrund. Og derfor SKAL der være skelpæle.

5) Ejendommen solgt som kloakeret. Derfor SKAL der være kloak.

Handlen er endelig og ejendommen er således hverken til salg eller tilbagekøb. Jeg ejer ejendommen. Men ikke uden jeres eller sælgers ansvar for juridisk uholdbare ting. Jeg lader mig ikke skræmme og agter at følge denne sag helt til dørs. Kloakering og skelpæle skal findes og betales.

Hvis ikke jeg havde stillet spørgsmål til om der var vand på grunden, inden handlen. (det var der ifølge BBR og salgsoptilling) Så skulle den regning også betales. Men det fik I, i hast sat på salgsoptillingen. Det var også noget sjusk. Det koster mig 53.000 at stille spørgsmål. Jeg tager mit tab uden at pive.

(...)”

Den 11. november 2020 modtog klager en mail fra sin rådgiver. Rådgiveren oplyste, at BB havde tilbudt 10.000 kr. til fuld og endelig afklaring af sagen.

Samme dag sendte klager en mail til BB og til klagers rådgiver:

” ...

Jeg kan ligeledes forstå, at I også opnåede konsensus omkring hvad som er op og ned på sælgers mulighed for hæveadgang for handlen. Nemlig at den IKKE er til stede længere.

John Ole, jeg vil spørge dig:

1) om kr.10.000, er dit endelige bud? På et gyldigt krav på ca. 46.000,- ! Jeg gider nemlig ikke prutte frem og tilbage.

2) om hvem som afholder den udgift. Dig eller sælger?

3) om hvad er sælgers kontaktoplysninger.

4) om hvad er sælgers advokats kontaktoplysninger?”

Den 12. november 2020 sendte BB en mail til klager og klagers rådgiver:

” ...

Jeg har talt med sælger meget kort, da hun sad i møde. Vi er blevet enige om at tilbyde dig kr. 20.000,- i afslag, og jeg betaler noget af det, blot til din orientering. Jeg vil allerhelst have, at denne sag skal ende lige godt for alle parter, selvom det burde være kommunen, som påtog sig ansvaret p.g.a. forkerte oplysninger i BBR og deres første besked til os. Du kender sælgers kontakt oplysninger fra købsaftalen – jeg har ikke yderligere. Sælger har ingen advokat tilknyttet denne sag.

... ”

Den 13. november 2020 kl. 07.35 sendte klager en mail til BB og CC:

” ...

Jeres firma har forsømt sin undersøgelsespligt. Initialt også med vand på ejendommen. Men konkret i dette tilfælde kloak.

Der er blevet handlet groft ansvarspådragende i denne sag. Samt uetisk og I strid med god ejendomsmæglerskik.

Jeg har nu set mig nødslaget til at udvide modtagerkredsen på denne mail korrespondance. (...) Jeg er samtidig overbevist om du, John Ole, agerer vildledende i forhold til mig som køber, samtidig med, at du misbruger sælgers gode navn og omdømme. Jeg ved du John Ole, har talt direkte usandt vedr. Sælgers ønske om at ophæve handlen og at du skulle have bedt sælger vente med, at inddrage deres advokat, dokumenteret i dine mails nedenfor. Det er snart ikke til at se hvad som er op og ned i denne sag. Og jeg er træt af at spille min tid på sjusket omgang med undersøgelsespligten. Jeg er træt af ansvarsfralæggelse. Og ja bare træt som forbruger.

1) [Klagers rådgiver] skal ikke længere cc på vores korrespondance da hun skrev sidst, at jeg skulle søge egen rådgiver bistand ifald vi to ikke bliver enige. Jeg må konstatere at det er vi ikke. Enige altså. Når nu jeg ALLIGEVEL har sat [klagers rådgiver] cc på denne mail. Så er det fordi jeg den kommende mandag den 16. Nov. 2020, vil bede hende i egenskab af depositar, om at frigive midler (ca. Kr. 7.500,-) til at jeg på sælgers regning kan få retableret skelpæle jvf. Standardvilkår i salgsaftalen. (...). Jeg skal indledningsvis understrege, at jeg umiddelbart, er sikker på at mit krav på betaling af kloak alene er til sælgers repræsentant, firmaet John Ole og dennes forsikring. Ejendommens pris og størrelsen på mit helt legitime krav har INTET med hinanden at gøre. Om ejendommen har kostet kr 1,- eller kr. 1.000.000,- Så mangler kloaken. Mit krav er på alle måder juridisk validt og som forbruger er det også forventeligt.

2) Jeg noterer mig i nedenstående mail, at I, i FÆLLESSKAB, dig og sælger tilbyder mig 20.000,- af mit primære krav. Mit primære krav til firmaet John Ole, består af tilslutningsafgift til kloak på kr. 38.500,- Retablering af skelpæle på ca. kr. 7.500,- er jo ikke til diskussion. Ejendommen er solgt som en byggegrund. Og der er således utvetydige sælgers juridiske forpligtigelse at betale herfor. Jeg ved du har snakket med [klagers rådgiver], om det! Jeg føler mig derfor som køber vildledt af dig. Hvorfor skulle jeg betale så meget som 1. Kr. For nogen af delene? Alene det at du (og efter dit udsagn sælger) tilbyder først kr. 10.000,- og derefter kr.20.000,- påvise, at du ved, at du og din ansatte har handlet ansvarspådragende. Det må være DIN forsikring som EFTERFØLGENDE diskuterer det med BBR eller [kommunalt forsynings-selskab]. Det ER og KAN aldrig blive mit problem.

(...) JEG har købt en ejendom igennem dit firma, med kloak. Længere er den ikke. Der skal etableres kloak og retablering skelpæle før denne sag er "landet".

3) jeg noterer mig at sælger alligevel, IKKE har nogen advokat tilknyttet denne sag. At du skrev det, var altså bluff. Ikke kønt at forsøge, at bluffe lægmand. Forekommer uetisk og i strid med god ejendomsmægler skik.

4) Ligesom jeg godt vil gentage, at din påstand om, at sælger ville hæve handlen var rent bluff. Der er ikke længere "hæveadgang" når skødet er tinglyst. Dette har du mundtligt bekræftet overfor min rådgiver (...) FF telefon. Mailen hvor du påstår det med advokaten og sælgers ønske om at ophæve handlen er i nedenstående mailtråd. Også det med påstand om mulig hæveret forekommer uetisk og i strid med god ejendomsmægler skik.

4) jeg noterer mig du mener det er "kommunens" skyld! Tænker du mener BBR registreret OG [kommunalt forsynings-selskab]! (...)

(...)

6) John Ole, jeg tænker I har groft tilsidesat jeres undersøgelsespligt mht. de faktiske forhold. DU har personligt handlet uetisk og tilsidesat god ejendomsmægler skik. Flere gange hvilket du selv sørger for at dokumentere nedenfor.

(...)"

Samme dag kl. 9.15 sendte DD en mail til klagers rådgiver:

"Jeg kan se i tingbogen, at du ikke har anmeldt skødet til tinglysning. Jeg antager, at du har afventet afklaring mht. kloakering. Du har også fået mail fra AA af d.d. Jeg skal venligst anmode om at du afventer med at anmelde skødet til tinglysning, før der er en afklaring. Men det jeg at du allerede har gjort. (...)"

Samme dag kl. 09.41 svarede klagers rådgiver:

"Ja har også modtaget mailen. Men kan jeg det? (der er jo nogle frister i købsaftalen der skal overholdes)"

Samme dag kl. 12.39 svarede DD:

*"(...)
Ja, du må gerne vente med at anmelde skødet til der er en afklaring med sælger. Vi har snakket med sælger herom og de er indforstået med at fristen ikke overholdes."*

Den 17. november 2020 sendte klagers rådgiver en mail til DD, hvor der henvises til købsaftalens standardvilkår vedrørende skelpælene, og at klager ville få arbejdet udført, såfremt skelpælene ikke var på plads inden overtagelse.

Den 24. november 2020 videresendte klagers rådgiver sin mailkorrespondance med DD af 13. november 2020 om tinglysningen af skødet til klager.

Samme dag blev skødet tinglyst.

Den 30. november 2020 sendte II, adm. direktør for [kommunalt forsyningsselskab], en mail til BB:

"Med reference til vores telefonsamtale fredag, bekræfter jeg hermed at vi helt ekstraordinært accepterer at spildevands-tilslutte adressen [adresse 1], uden at ejer skal betale tilslutningsbidrag."

Samme dag videresendte BB ovenstående mail fra [kommunalt forsyningsselskab] til klager og anførte:

"Som du kan af nedenstående mail fra [kommunalt forsyningsselskab], har de nu erkendt, at de har givet os forkerte oplysninger i forbindelse med dit køb af ovennævnte ejendom. Du skal derfor ikke betale tilslutningsbidrag for kloakken. Jeg beder dig venligst kvittere for modtagelsen og bekræfte følgende:

- du fjerner omgående alle kommentarer om os og sælger på din facebook-side under [ejendommen].*
- du bekræfter, at sagen omkring dit køb af ejendommen nu er fuldt og endeligt afgjort over for sælger og mig.*
- du bekræfter, at du herefter ikke stiller yderligere krav.*

... "

Samme dag sendte klager en mail til bl.a. BB, hvor klager fremsatte et erstatningskrav på 20.000 kr. for tort og svie og smerte.

Den 1. december 2020 sendte BB en mail til klager, hvoraf det bl.a. fremgår:

” ...

Nu er der bestilt afsætning af skelpæle på ejendommen, som du kan se af nedenstående mail af [landsinspektør].

Det gik galt med oplysningerne fra [kommunalt forsyningsselskab] omkring kloakken. De er ganske almindelige mennesker, som lavede en fejl, og den har de indrømmet, hvorfor de tilbyder dig at indlægge kloakken uden betaling af tilslutningsafgift – flot gjort!

Vi havde forhørt os, som vi skulle, men det krævede 2 undersøgelser på stedet, inden vi fik den endelige besked, men da var handelen indgået.

Vi har ikke rod i nogle ting, men jeg repræsenterer sælger, som i første omgang ikke var indstillet på at betale for kloakken, og den besked giver jeg videre til dig.

Der kan selvfølgelig ikke blive tale om at betale for indlægning af vand, da kendte udgiften hertil ved ændring af dit bud fra kr. 93.000,- til kr. 40.000,-.

... ”

Klager og BB havde herefter en længere korrespondance vedrørende ejendommen. Klager varslede bl.a. at ville indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klagen overordnet er rettet mod ejendomsmægler BB. Ejendomsmægler CC er indbragt, for stiltiende havde samtykket til BBs handlinger. Ejendomsmægler DD er indbragt for, at have bedt klagers rådgiver om at tilbageholde tinglysningen af ejendommen.

God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at BB i mail af 9. november 2020 anførte, at sælger kunne hæve handlen, hvis ikke klager accepterede at overtage ejendommen som den var og uden at kunne rette krav mod sælger. Sælger kunne ikke på dette tidspunkt hæve handlen. God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at BB over for klager oplyste, at ejendommen var købt som beset og uden ansvar. Dette er ikke korrekt. Ejendommen kloak kan ikke omfattes af ”som beset”. Kloakken fremgik af både købsaftalen og salgsopstillingen. God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at BB over for klager oplyste, at klager ikke kunne kræve erstatning for den manglende kloak på 38.500 kr. når købsprisen var så lav som den var. Dette er ikke korrekt. Uanset købsprisen kan klager gøre krav på mangler ved ejendommen. God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at BB oplyste, at sælger var repræsenteret ved advokat, når det ikke var tilfældet. God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at BB har forsøgt at få klager til at forlig sagen ved at tilbyde hhv. 10.000 og 20.000 kr. Samtidigt var det bl.a. betinget af, at klager skulle frisige sig ethvert fremtidigt krav. God ejendomsmæglerskik er overtrådt ved, at DD bad klagers rådgiver om at afvente tinglysningen af skødet. God ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved at indklagede ikke besvarede klagers henvendelser i 17 dage.

Indklagede

Indklagede ejendomsmæglere BB, DD, CC og ejendomsformidlingsvirksomheden ’Ejendomsmæglerfirmaet BB’, har afgivet enslydende bemærkninger til sagen. De indklagede afviser, at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Kloakering

I forbindelse med klagers interesse i ejendommen blev de indklagede forespurgt, om der var indlagt vand på ejendommen. Ifølge ejendommens BBR-udskrift var vandforsyning ”Privat, alment vanforsyningsanlæg” og afløbsforhold var ”Afløb til spildevandsforsyningsrenseanlæg”. Foranlediget heraf rettede DD henvendelse til (...) Vandforsyning den 5. februar 2020, der oplyste, at der skulle betales tilslutningsbidrag. Oplysningen blev herefter indskrevet i salgsopstillingen og klager orienteret. Den 6. oktober 2020 oplyste [kommunalt forsyningsselskab] pr. telefon, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak. Forsyningsselskabet oplyste, at de havde haft en mand over på ejendommen for at tjekke forholdene.

Herefter indgås købsaftale mellem sælger og klager. Den 28. oktober 2020 fremsendte klagers rådgiver prøvetingslysning, der blev godkendt af indklagede samme dag. Den 7. november 2020 fik klager stillet ejendommen til disposition. Indklagede havde ikke mulighed for at deltage ved overdragelsen.

Efterfølgende retter klager henvendelse til indklagede den 2. november 2020. Klager havde talt med den tidligere driftsleder af (...) Vandværk, som har oplyst, at der ikke er tilsluttet en kloak til ejendommen. DD rettede derfor henvendelse til [kommunalt forsyningsselskab] samme dag og rykkede den efterfølgende dag, da der ikke var modtaget svar. Den 5. november 2020 oplyser [kommunalt forsyningsselskab], at ejendommen ikke er tilsluttet kloak. Klager oplyses herom samme dag. Herefter bad indklagede sælger om at tjekke købsaftale, fra sælgers erhvervelse af ejendommen, for at se hvad der stod om kloakforhold. Grundet flytning af arkiv, kan sælger først få adgang til købsaftalen den 9. november 2020. Klager informeres herom den 6. november 2020. Den 9. november 2020 vender sælger tilbage. Af købsaftalen fra sælgers erhvervelse af ejendommen står, at kloakforhold er ubekendt og at sælger har ansvaret for at rette BBR.

Herefter overtager indklagede BB korrespondancen med klager, da han var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Samme med sælger blev det besluttet at tilbyde klager 10.000 kr. i kompensation. Beløbet blev senere hævet til 20.000 kr. Begge beløb afvises af klager.

Den 30. november 2020 erkendte [kommunalt forsyningsselskab] overfor indklagede, at de har lavet en fejl og tilbød derfor, at ejendommen kunne spildevandstilsluttes uden betaling af tilslutningsbidraget. Klager modtog denne information samme dag. Klager rejste samme dag et krav på 20.000 kr. fort tort og svie og smerte.

BBR-meddelelsen på ejendommen var således mangelfuld fra sælgers side. Derfor gav [kommunalt forsyningsselskab] de indklagede forkerte oplysninger til at starte med. Det var først ved 2. undersøgelse, at det blev erfaret, at der ikke var kloak på ejendommen, men blot afløb fra vandværket til nærmeste sø.

Sælger blev fortørnet over købers krav om kloakering, som ville koste mere end klager havde givet for ejendommen. Sælger mente, at ejendommen var overtaget uden ansvar og ville derfor ikke betale herfor. Ejendommen blev solgt som ”beset”. Det var ikke til at vide, at ejendommen ikke var tilkoblet kloakken.

Den tilbudte kompensation

Sælger ville til at starte med kun tilbyde en kompensation på 10.000 kr. Sælger mente, at kompensationen stod i forhold til handelsprisen. Indklagede ville gerne hjælpe sagen på vej, og tilbød derfor at yde en yderligere kompensation på yderligere 10.000 kr.

Tinglysningen af skødet

På foranledning af sælger og den manglende afklaring om ophævelse af handlen, blev DD af BB bedt om at kontakte klagers rådgiver, og anmode om at vente med tinglysningen af skødet, indtil der var en afklaring af kloakforholdet. Det var samtidigt sælgers ønske, at hæve handlen. Skødet blev anmeldt tinglyst den 20. november 2020 og endeligt tinglyst den 23. november 2020.

Skelpæle

Indklagede har sammen med sælger iværksat opmåling af ejendommen.

Svartid

De indklagede har igennem hele processen handlet så hurtigt som det var muligt. Indklagede var afhængig af, at modtage svar/oplysninger fra øvrige, for at kunne svare klager. Der har fra klagers side været en negativt ladet tone og i visse tilfælde også truende. Der er derfor en periode, hvor klager ikke hørte fra de indklagede.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at sagsfremstillingen ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af de af parterne fremlagte mails, herunder særligt Perioden 1-17. december 2020. Disciplinærnævnet har gennemlæst hele sagen og alle fremlagte mails er indgået i nævnets pådømmelse af sagen.

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 Ejendomsmæglere. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved de almindelige domstole.

Det bemærkes endvidere, at det ikke henhører under nævnets kompetence at tage stilling til eventuelle retslige forhold om fejl og mangler ved ejendommen mellem sælger og køber.

Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., 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

Foruden de af klager anførte forhold, er det ud fra sagens oplysninger ligeledes Disciplinærnævnets forståelse, at klagen også omhandler, hvorvidt de indklagede har tilsidesat deres undersøgelses- og oplysningspligt vedrørende ejendommens kloakering.

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.

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

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Ejendommens tilslutning til spildevandsforsyningens anlæg

Indklagede har oplyst, at det af ejendommens BBR-meddelelse fremgik, at ejendommen var tilkoblet ”afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg”. Nævnet er ikke blevet forelagt ejendommens BBR-meddelelse, hvorefter indklagedes oplysninger lægges til grund.

Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen. Det er således ejendomsmæglerens pligt bl.a. at påse, om ejendommens fysiske forhold er i overensstemmelse med ejendommens tilladelser og tegninger. Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen.

Nævnet bemærker, at en BBR-meddelelsen er en ejers oplysninger til kommunen og skal afspejle de faktiske og fysiske forhold. Det er ejeren af en ejendom, som har pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012, om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR). Ejendomsmægleren har ikke et ansvar herfor og ejendomsmægleren skal som udgangspunktet kunne lægge disse oplysninger til grund, hvis de i hovedsagen svarer til de faktiske omstændigheder og der ikke er grundlag for at foretage yderligere undersøgelser.

Indklagede har i overensstemmelse med sin undersøgelsespligt rettet henvendelse til [kommunalt forsyningsselskab] for at få afklaret, hvorvidt ejendommen var tilsluttet et spildevandsforsyningsanlæg. De indklagede blev af [kommunalt forsyningsselskab] oplyst, at ejendommen var tilsluttet. At forholdene imidlertid viste sig anderledes, kan således ikke tilskrives indklagede. Indklagede har foretaget de nødvendige tilstrækkelige undersøgelser. Det beror således heller ikke på en fejl hos de indklagede, at klager blev givet forkerte oplysninger om ejendommens kloakering.

Sælgers adgang til at hæve handlen

Indklagede ejendomsmægler BB har i mail til klager af 9. november 2020 oplyst, at sælger ønskede at hæve handlen, medmindre klager accepterede at overtage ejendommen uden at kunne gøre krav gældende over for sælger. Indklagede lod derved klager forstå, at sælger besad muligheden for at ophæve handlen, hvis klager ikke accepterede. Købsaftalen mellem parterne var på dette tidspunkt underskrevet af både sælger og klager (køber). Der eksisterede derfor ikke en adgang for sælger til at hæve handlen. Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler BB derved har vildledt klager, og at forholdet udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24, stk. 1.

Anmodning om udskydelse af skødet tinglysning

Nævnet lægger til grund, at det i købsaftalen blev aftalt, at skødet skulle anmeldes til tinglysning senest den 30. november 2020. Det lægges endvidere til grund, at indklagede ejendomsmægler DD den 13. november 2020 sendte en mail til klagers rådgiver/berigtiger med anmodning om at udskyde tinglysningen af skødet på ejendommen. Et skøde skal være tinglyst inden overtagelsesdagen. Det står herudover køber og sælger frit at aftale fristerne for, hvornår et skøde skal være klar til underskrivelse, hvornår parterne senest skal have underskrevet skødet, og hvornår skødets skal være anmeldt til tinglysning. Nævnet finder, at DDs mail af 13. november 2020 er et forslag om at ændre den oprindelige aftalte frist. Det er kritisabelt, at DD foreslog en ikke nærmere bestemt frist for udsættelsen af anmeldelsen af skødet. Forholdet er dog ikke i sig selv af en sådan karakter, at der er tale om en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Den tilbudte compensation

Nævnet lægger til grund, at indklagede BB på vegne af sælger fremsatte to tilbud om compensation over for klager, som forsøg på at forlig tvisten mellem sælger og klager. Forligstilbuddene var betinget af en række forbehold, herunder at klager frasagde sig at kunne gøre yderligere krav gældende overfor sælger, samt fjerne indhold vedrører forholdet fra Facebook. Nævnet finder, at det forhold, at indklagede på vegne af sælger har fremsat de pågældende forligstilbud, og at indklagede selv har tilbudt at yde compensation i relation hertil, ikke strider mod indklagedes pligter som ejendomsmægler, hvorfor god ejendomsmæglerskik ikke er tilsidesat. De i forligstilbuddene fremsatte betingelser ændrer ikke herved.

Indklagedes svartid

Klager har gjort gældende, at det er en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at de indklagede først efter 17 dage besvarede indholdet af klagers mail af 13. november 2020. Indklagede har bl.a. anført, at svartiden skyldtes, at de afventede tilbagemelding fra relevante parter, og at de ikke ønskede at besvare klagers provokation og nedladende sprogbrug. Nævnet finder ikke at kunne klandre de indklagede for, ikke at have svaret på alle klagers indlæg.

Sanktionsfastsættelse

Indklagede ejendomsmægler BB har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have givet klager vildledende oplysninger om sælgers adgang til at hæve handlen og tildeles en advarsel

Indklagede ejendomsmægler DD har efter nævnets vurdering ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have foreslået en udskydelse af fristen for skødets anmeldelse til tinglysning. Hun frifindes derfor.

Indklagede ejendomsmægler CC har, som sagen er oplyst, ikke forestået opgaver i forbindelse med formidlingen af ejendommen og ses endvidere ikke at have været inddraget i den efterfølgende korrespondance om ejendommens mangler, andet end at være sat CC på klagers mails. Indklagede har allerede af disse grunde ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og 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 Ejendomsmæglerfirmaet EE I/S.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Ejendomsmæglerfirmaet EE I/S (CVR-nr. ...), 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