

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 816 - 24/09736

[AA] og [BB]

mod

Ejendomsmægler [CC]

og

Ejendomsmægler Nicolai Emil Due

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden [EE]

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 9. oktober 2024 har [AA] og [BB] indbragt ejendomsmægler [CC], ejendomsmægler Nicolai Emil Due og ejendomsformidlingsvirksomheden [EE] 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 ikke at have orienteret klager tilstrækkeligt om samt udlevere relevante dokumenter til klager omkring vandskader på ejendommen og et defekt dræn.

Sagens omstændigheder:

Den 19. september 2022 besigtigede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ejendommen beliggende [adresse 1] med henblik på en vurdering af ejendommen.

Ejendommen tilhørte et dødsbo.

Forinden besigtigelsen fremsendte dødsboets bobestyrer en e-mail, hvoraf følgende blandt andet fremgik:

"... Vi har fra arvingerne modtaget oplysning om, at der tidligere har været vandskader på ejendommen – bagbygningen/udhuset og en stor del af haven. Vi har også modtaget kopi af skrivelser fra [Kommune 1] omkring problemer med drænedningen, samt kopi af skrivelse fra afdøde til kommune i forbindelse med drænedningerne, kopi heraf vedlægges til orientering..."

Som bilag til bobestyrerens e-mail var blandt andet tegninger over grunden, matrikelkort, billeder taget indvendigt af drænet på grunden og en orientering af 13. januar 2020 fra [Kommune 1]s borgerrådgiver til Kommunens Center for Plan og Miljø. Orienteringen vedrørte en henvendelse fra [FF] (sælger af ejendommen). Heraf fremgik blandt andet følgende:

"... Henvendelse fra [FF] vedrørende oversvømmelse af grund

[FF], [adresse 1], har henvendt sig til mig, idet han har store problemer med vand på grunden, således at grunden nærmest er blevet til en sø. [FF] har indkøbt flere pumper, men disse kan ikke holde vandet væk fra grunden.

[FF] har overfor mig oplyst, at afdelingen Natur & Miljø ved brev af 8. januar 2019 har meddelt ham, at dræn, der befinder sig på ens grund ejes af grundejeren, der derfor også har vedligeholdelsespligten.

[FF] kan ikke forstå, hvorfor han har pligt til at vedligeholde de rør, der befinder sig på hans ejendom, når det ikke er ham, der har placeret rør på ejendommen og når kommunen i 2018 har tømmt rørledningen for næsten 40 tons jord m.v..."

Som bilag til bobestyrerens e-mail var endvidere et brev af 6. februar 2020 fra [Kommune 1] til [FF] (sælger af ejendommen). Heraf fremgik følgende:

"... Vedligeholdelsespligt

Reglerne omkring lodsejers pligt til at vedligeholde dræn på egen grund, også selvom lodsejer ikke selv har gavn af drænet, finder du, som oplyst i mail af 3. december 2019, i vandløbslovens kapitel 7, § 35 stykke 1.

I særlige tilfælde kan der være truffet aftale om, at andre, der har glæde af drænet, skal bidrage til vedligeholdelsen. Ifølge [Kommune 1]s oplysninger og de øvrige oplysninger du har fremlagt, er dette ikke tilfældet for drønet beliggende på [adresse 1].

[...]

Undersøgelse af dræn

Det er korrekt, at [Kommune 1] i 2018 foretog en undersøgelse af drænet på bl.a. på [adresse 2] og [adresse 1], og at drænet i den forbindelse blev tømt for sand samt tv-inspiceret. Dette skyldes, at der var et akut problem med vand i området herunder på vejanlægget, hvor [Kommune 1] er lodsejer. [Kommune 1] ville i den forbindelse sikre sig, at [Kommune 1]s rør fungerede tilfredsstillende, samt afhjælpe det akutte vandproblem. Efterfølgende viste det sig, at drænet kun er ejet af [Kommune 1] under selve vejanlægget, mens resten af drænet er privatejet. Alle lodsejere blev derfor via brev i januar 2019 informeret om, at det er lodsejerne, der har vedligeholdelsespligten af drænet på deres grund. Samtidig blev lodsejerne informeret om resultatet af [Kommune 1]s undersøgelser, således af kunne handle derefter og ikke selv behøvede bekoste lignende undersøgelser.

Efterfølgende forløb

I løbet af efteråret 2019 og januar 2020, har du løbende været i kontakt med [Kommune 1] vedr. sagen. Ved den seneste samtale 10. januar 2020 oplyste du, at du ville udskifte det dårlige rør på din grund til et pvc rør, når vandstanden er faldet og kloakmester kan komme i jorden. I denne samtale informerede [Kommune 1] desuden om, at hvis lodsejere ikke vedligeholder drænet på deres grund, så vil næste skridt i sådanne sager være et påbud om at gøre det.

Den 5. februar 2020 skete der et sammenfald af drænrøret lige udenfor din grund samt i vejarealet. Dette er [Kommune 1] pt. ved at udbedre, da [Kommune 1] som nævnt, er ejer af drænet under vejarealet..."

Som bilag til bobestyrerens e-mail var yderligere et håndskrevet brev fra Teknisk forvaltning til [FF] (sælger af ejendommen) dateret 12. oktober. Heraf fremgik følgende:

"... Vedr. kloaktilslutning fra Deres ejendom [adresse 1] til det offentlige kloaksystem

Ved oversvømmelse under det kraftige regnvejr i juli måned 1989 på Deres ejendom blev det [Kommune 1] bekendt, at overfladevand og drænvand fra Deres ejendom er tilsluttet på en brønd for overfladevand ved [vej 1].

Denne overfladebrønd er så vidt [Kommune 1] er vidende tilsluttet et gammelt afløbssystem, som [Kommune 1] ikke er vedligeholdelsespligtig af. Der vil således stadig være risiko for, at en tilstopning på

dette system eller en for stor tilstrømning af overfladevand i forhold til gennemstrømningen giver tilbagestuvning og oversvømmning hos Dem.

[Kommune 1] skal derfor henstille, at De foretager den normale og lovpligtige tilslutning af afløb fra Deres ejendom til de fra [adresse 1] indlagte 2 kloakstik. Ved tilslutning skal alt afløbsvand fra ejendommen adskilles, således at kun spildevand ledes til spildevandsstikket og alt overfladevand og drænvand til regnvandsstikket..."

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed fik efter besigtigelse og vurdering af ejendommen, ejendommen i formidling.

Indklagede ejendomsmægler Nicolai Emil Due blev udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Ved e-mail af 14. oktober 2022 spurgte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed *[Kommune 1]*, om kommunen havde yderligere byggesager på ejendommen end dem der var tilgængelige i BYSA. Hertil svarede Kommunen:

"... Vi i byggeafdelingen har ikke andet end det i BYSA..."

Af BYSA (Byggesag Online) fremgik følgende:

Ved købsaftale dateret 28. november 2022 købte klagerne ejendommen beliggende [adresse 1] for 600.000 kr. med overtagelse den 15. februar 2023.

Den 7. december 2022 blev der udarbejdet et tillæg til ovenstående købsaftale. Heraf fremgik følgende:

"... 3. Ændring/tillæg til købsaftale

Køber er bekendt med problemer med dræn/vandskade mv.

Køber accepterer de pågældende problemer på ejendommen, og at sælger (boet) sælger uden ansvar herfor, idet køber skal påtage sig enhver risiko i den henseende..."

Ved skrivelse af 12. december 2022 skrev klagers køberrådgiver følgende til indklagede:

"... Det fremgår af ejendomsdatarapporten at området er separatvloakeret og at ejendommen er beliggende her indenfor. Af BBR fremgår ejendommen dog kun som spildevandsvloakeret. Dette er formentlig en fejl hos Kommunen, og jeg skal derfor anmode at forholdet berigtiges på BBR, idet det er en forudsætning for køber, at ejendommen er separatvloakeret.

Jeg skal anmode om, at indsigelsesfristen udsættes til fredag i indebærende uge og samtidig hermed anmode om udsættelse af fristen for skødeudkast til 14 dage før overtagelsesdag, medmindre der aftales en tidligere dispositionsdag..."

Ved e-mail af 20. december 2022 oplyste klagers køberrådgiver, at de ingen juridiske indsigelser havde, og meldte handlen endelig.

Ved skrivelse af 14. juni 2024 kontaktede klagerens advokat de indklagede. Af skrивelsen fremgik følgende:

"... I forbindelse med mine klienters køb af ejendommen kunne det på bygningens vægge i det bagerste rum ses, at ejendommen havde været vandskadet. Det blev af dig oplyst under fremvisningerne, at der var tale om et hul i taget, som kunne udbedres. Desuden blev mundtligt oplyst, at der var et defekt dræn, som skulle udbedres.

Efter mine klienters overtagelse af ejendommen har de haft massive problemer med vand og vandindtrængen på ejendommen, hvilket har givet anledning til nærmere undersøgelser.

Mine klienter har i den forbindelse haft kontakt til [Kommune 1], som oplyste, at der gennem de seneste 7-8 år har været større problemer med vand på ejendommen, og at problemet har været på omfangsrigt, at det har spredt sig til naboejendomme. Kommunen har haft dialog med tidligere ejer herom.

Som følge af disse oplysninger kontaktede mine klienter bobestyrer, som har videresendt vedhæftede mail, hvoraf det fremgår, at bobestyrer forud for salget oplyste dig, at der var problemer med vand på ejendommen, ligesom bobestyrer fremsendte dig noget dokumentation, som han var i besiddelse af. Dette blandt andet denne relevante oplysning omkring den mangeårige problematisk omkring vand på ejendommen. Ingen af disse oplysninger er videregivet til mine klienter i forbindelse med handlens indgåelse.

Derudover har mine klienter været i mundtlig kontakt med naboen, [GG], til ejendommen, som har oplyst, at hver gang du var ude og besigtige samt fremvise ejendommen, gjorde han dig udtrykkeligt opmærksom på, at du var nødt til at videreformidle til de potentielle købere, at ejendommen lider under massive problemer med vand og vandindtrængen både ude som inde.

Havde mine klienter været bekendt med ovenstående forhold og vedhæftede oplysninger, havde mine klienter aldrig købt ejendommen, da de nu står med en usælgelig ejendom grundet problemer med vand.

Det kan oplyses, at mine klienter har været nødt til at indkøbe større pumper til brug for at pumpe vand væk, så yderligere skader undgås, og da det var værst, strømmede der 20.000 liter vand i minuttet ind på mine klienters ejendom, som måtte pumpes væk.

Du har som formidlende ejendomsmægler fortiet væsentlige oplysninger, både oplysninger som du er givet skriftligt fra sælger (bobestyrer) samt mundtligt fra naboen..."

Ved e-mail af 25. juni 2024 besvarede indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds forsikringsselskab ovenstående skrivelse. Heraf fremgik følgende:

"... Efter at have gennemgået må jeg afvise, at Forsikringstager skulle have handlet på en sådan måde, at dette skulle medføre ansvar for Forsikringstager. Jeg vil nedenfor redegøre nærmere for dette.

Jeg er gjort bekendt med skrivelser, som har været mellem [Kommune 1] og daværende ejer af ejendommen, som efterfølgende er afgået ved døden.

Dine klienter underskrev købsaftalen den 29. november 2022. Købsaftalen var betinget af din klient rådgivers godkendelse.

Herefter blev der udarbejdet et tillæg til købsaftalen, eftersom dødsboet ønskede at ansvarsfraskrive sig i forhold til problematikken med vand på grunden. Dette tillæg blev udarbejdet, hvor der konkret blev ansvarsfraskrevet. I tillægget fremgik det: "Køber er bekendt med problemer med dræn/vandskade mv. køber accepterer de pågældende problemer på ejendommen, og at sælger (boet) sælger uden ansvar herfor, idet køber skal påtage sig enhver risiko i den henseende."

Tillægget blev herefter underskrevet af din klient og dødsboet den 7. december 2022. Dødsboet underskrev købsaftalen den 8. december 2022.

Den 12. december 2022 modtog forsikringstager godkendelsesskrivelse fra din klient daværende rådgiver. Rådgiveren havde udelukkende spørgsmål til separat kloakering. Intet fremgik omkring ansvarsfraskrivelsen vedrørende vandproblematikken. Dette blev således ikke undersøgt nærmere af din klient, hvorfor der foreligger eget egen skyld hos din klient..."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at de i forbindelse med køb af ejendommen fik oplyst, at ejendommens tag var utæt, og at der derfor var vandskade i et af husets rum. Dette var også synligt på væggene. De fik endvidere oplyst, at der var et defekt dræn på ejendommen. På baggrund heraf blev der udarbejdet et tillæg til købsaftalen.

Efter overtagelse af ejendommen oplevede klagerne større oversvømmelser i haven og på ejendommen generelt. Klagerne kontaktede blandt andet bobestyreren, som oplyste klagerne om, at han den 19. september 2022 havde gjort de indklagede opmærksom på vandskadedrænproblemerne på ejendommen, herunder vedlagt en række dokumenter, som viste, at der gennem flere år havde været væsentlige problemer med større mængder vand på ejendommen.

Klagerne har anført, at de indklagede var i besiddelse af dokumenterne fra bobestyreren i forbindelse med formidlingen af ejendommen, men at klagerne ikke fik disse udleveret. Klagerne havde ikke erhvervet ejendommen, såfremt de havde været bekendt med så væsentlige problemer med vand på ejendommen. Klagerne har endvidere anført, at det næppe beror på en forglemmelse, at oplysningerne ikke blev udleveret. Ejendommen havde formentlig været usælgelig, såfremt oplysninger var udleveret.

De tilbageholdte oplysninger dokumenterer, at sælger også havde problemer med vand på ejendommen. Mængden af nedbør i 2023 og 2024 har derfor ikke betydning.

Klagerne har været i kontakt med [Kommune 1], som ifølge klagerne omtaler ejendommen som den vådeste ejendom i [Kommune 1], og som har oplyst, at kommunen igennem flere år har korresponderet med sælger om problemet.

Klagerne har bestridt, at de i forbindelse med fremvisning af ejendommen mv. blev oplyst om de væsentlige problemer på ejendommen. De har endvidere bestridt, at klagers køberrådgiver burde have opdaget, at de indklagede tilbageholdt oplysninger.

De indklagede

De indklagede har indledningsvist oplyst, at indklagede ejendomsmægler [CC] ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen.

De indklagede har bl.a. anført, at de igennem hele forløbet ved fremvisning og indgåelse af købsaftalen har orienteret alle interesserede parter omkring problematikken med dræn og vandskade mv. og omfanget deraf. De indklagede har derfor ikke tilbageholdt oplysninger. Oplysningen fremgår endvidere af aftalegrundlaget for handlen. Klagerne besigtigede på trods deraf alene ejendommen en gang.

Alle tilgængelige dokumenter fra [Kommune 1] er bilagt handlen, og Kommunen er ligeledes forespurgt om der var yderligere bilag tilgængelige i BYSA, hvilket ikke var tilfældet.

I forbindelse med vurdering af ejendommen inden indgåelse af formidlingsaftalen fik de indklagede udleveret materiale fra bobestyreren, herunder oplysning om problematikken med dræn og vandskade mv. Indklagede ejendomsmægler Nicolai Emil Due fik ved en fejl ikke lagt bilaget fra bobestyreren ind på sagen, hvorfor dette ikke er udleveret til klagerne.

Ejendommen blev udbudt til en pris svarende til en gennemsnitlig udbudspris på en byggegrund i [Kommune 1]. Det må forventes, at ejendommen kræver en kærlig hånd, når den erhverves 63% billigere end det gennemsnitlige niveau for området. Ejendommen blev solgt med en m² pris på 3.846 kr. Den gennemsnitlige m² pris for området var i 4. kvartal 2022 og 1. kvartal 2023 hhv. 9.109 kr. og 10.259 kr.

De indklagede har videre gjort opmærksom på, at der i 2023 fald 28% mere nedbør i forhold til normalen for 1991-2020, og at der i 2024 allerede på tidspunktet for svarskriftet var faldet mere end et helt års nedbør.

De indklagede har bestridt, at de har tilbageholdt oplysninger vedrørende sagen. De har henvist til det underskrevne tillæg til købsaftalen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Godkendt ejendomsmægler

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af denne lov.

Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at [CC] først blev godkendt som ejendomsmægler den 13. februar 2024. Den ejendomshandel, som denne sag vedrører, er indgået i november 2022, hvorfor [CC] ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for formidlingsopdraget.

Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over hende personligt, jf. § 52, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. modsætningsvist.

Det er herefter den ansvarlige ejendomsmægler Nicolai Emil Due der kan stilles til ansvar disciplinært for [CC] handlinger og undladelser.

Erstatning

Disciplinærnævnet bemærker, at nævnet ikke kan behandle krav om erstatning jf. § 2, stk. 2 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning. Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ophørt ejendomsformidlingsvirksomhed

Det fremgår af e-mail af 25. juni 2024 fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds forsikringsselskab, at ejendomsformidlingsvirksomheden er ophørt, og at der derfor er tale om "afløbsdækning". Nævnet bemærker hertil, at det af købsaftalen fremgår, at købsaftalen blev udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden [HH], CVR-nr.: xxxxxxxx. Af det Centrale Virksomhedsregister (CVR.dk) fremgår det, at virksomheden med CVR-nr.: xxxxxxxx fortsat er aktiv under navnet [EE], hvilket ligeledes er den virksomhed der er indklaget på sagen. Da virksomheden fortsat er registreret som aktiv i det Centrale Virksomhedsregister behandler nævnet sagen mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

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.

Der er enighed mellem parterne om, ligesom det fremgår af tillæg til købsaftalen dateret 7. december 2022, at klagerne blev oplyst om, at der var en vandskade og et defekt dræn på ejendommen. Der er endvidere enighed om, at klagerne ikke fik udleveret dokumenterne fra bobestyreren omkring sælgers korrespondance med [Kommune 1] omkring en omfattende vandskade og dræn.

Det fremgår af de dokumenter, som bobestyreren udleverede til indklagede ejendomsmægler Nicolai Emil Due i forbindelse med vurdering af ejendommen, at der i en længere årrække har været store udfordringer med vand på ejendommen, at udfordringerne blandt andet skyldes et defekt dræn på ejendommen, og at vedligeholdelsespligten af drænet ligger hos grundejeren. Det fremgår endvidere, at dokumenterne ved en fejl ikke blev lagt ind på sagen i ejendomsformidlingsvirksomhedens sagsbehandlingssystem.

De oplysninger, som bobestyreren udleverede til indklagede ejendomsmægler Nicolai Emil Due i forbindelse med vurdering af ejendommen må anses som være bestemmende for en købers vurdering af ejendommen, herunder omfanget af følgevirkningerne af det defekte dræn.

Ved ikke at have gemt og udleveret oplysningerne fra [Kommune 1] – og derved sikret sig samt dokumenteret, at klagerne var tilstrækkeligt oplyste omkring ejendommens forhold - har indklagede Nicolai Emil Due handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette pålægges han en bøde på 75.000 kr.

Ved bødefastsættelsen har nævnet lagt vægt på, at indklagede ejendomsmægler Nicolai Emil Due har tilbageholdt væsentlige og bestemmende oplysninger om ejendommen.

Ejendomsformidlingsvirksomheden

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

Indklagede ejendomsmægler, Nicolai Emil Due, pålægges en bøde på 75.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Klagen over indklagede ejendomsmægler [CC] afvises.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [EE], frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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