

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 820 - 24/10136

[AA]

mod

Ejendomsmægler [BB]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 24. oktober 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler [BB] og ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst, at der var brugsret til et kælderrum for ejerlejligheden, hvilket efterfølgende viste sig ikke at være korrekt.

Sagens omstændigheder:

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

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

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

"Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum"

Der er til sagen indsendt et ejerlejlighedsskema dateret den 10. oktober 2023, hvoraf det fremgår, at der er brugsret til kælderrum for ejerlejligheden.

Der er til sagen ligeledes indsendt en mailkorrespondance mellem indklagede og formanden i ejerforeningen:

Den 4. juni 2024 sendte en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til formanden for ejerforeningen:

"Hej [DD]

I forbindelse med salg af ovenstående bolig har vi fået oplyst at du er formand for foreningen.

Vi har netop fundet en køber til lejligheden, hvorfor vi vil bede dig om - hurtigst muligt - at udfylde og returnere vedhæftede skema eller videregive det til rette vedkommende og medsende de afkrydsede dokumenter i punkt 6.

På forhånd mange tak. [...]"

Hertil svarede formanden for ejerforeningen følgende den 11. juni 2024:

"Hej [EE]

[...] Jeg har tidligere sendt og svaret på de ønskede skemaer og dokumenter.

Der er ikke sket nogen ændringer.[...]"

Ved købsaftale dateret den 5. juni 2024 erhvervede klager lejligheden.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgår følgende:

"Afventer ejerlejlighedsskema

Køber er gjort bekendt med, at ejerlejlighedsoplysninger er bestilt hos ejerlejlighedsoreningens administrator/formand, og at disse endnu ikke foreligger. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke i forbindelse med administrators svar fremkommer for køber særlige byrdefulde forhold. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at kopi af oplysningerne er kommet frem til køber/købers rådgiver."

Den 6. september 2024 sendte klagers far følgende mail til indklagede:

Kære [CC]

[...]

Under første fremvisning af lejligheden spørge vi ind til depotrum og [CC] forsikre os om at der er depotrum til lejlighed. Kælderens fremvises og der forklares at der er et af depotrummene som tilhører lejligheden.

Det samme sker ved næste fremvisning.

Da vi skal overtage nøglerne til lejligheden kommer der igen snak om hvilket depotrum som høre til lejligheden, da lejligheden ikke er helt tømt vil vi gerne sikre os at depotrummet så i hvert fald er tømt. Vi går i kælderen sammen med mæglerne fra [CC], som vil vise os hvilket depotrum som tilhører lejligheden. Mæglerne fra [CC] kan ikke fortælle os hvilket der høre til lejligheden, men det vil de finde ud af, da der helt sikkert er et depotrum til lejligheden.

Så vidt jeg husker så kommer ejerlejlighedsskemaet meget sent i processen omkring overtagelse af lejligheden. Kunne virke som om at det var vigtigere at få os til at skrive under end at fremskaffe de nødvendige dokumenter og vi ville forvente at [CC] som ejendomsmægler vil stå ved deres fremvisning. Købsaftalen fremsendes inden der foreligger et ejerlejlighedsskema!

Nu vil [CC] så ikke stå ved jeres fremvisning og forklaring omkring lejligheden, men i stedet sige at der er råderet til depotrum. Vi er ikke ejendomsmægler og ved ikke hvordan sådan en term i mægler forstand skal forstås.

[CC] fraligger sig dermed ansvar og beder os som køber at finde ud af det med ejerforeningen.

Så forklaring og fremvisningen af lejligheden stemmer ikke overens med virkeligheden.

Så nu er det et udestående mellem køber (min datter) og formanden for ejerforeningen.

[...]”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun i forbindelse med køb af lejligheden fik oplyst, at der var et kælderrum til rådighed. Efter underskrift af købsaftalen og ved nøgleoverdragelsen kunne det ikke oplyses, hvilket kælderrum, der tilhørte lejligheden. Klager fik efterfølgende oplyst, at der ikke var et kælderrum til rådighed til lejligheden, men at der i stedet kunne etableres et loftsrum.

For at dette kan muliggøres, skal det først etableres, og det skal foregå via en stige igennem en loftsløb med udgifter til tømrer og elektriker til følge.

Klager har fremsat krav om betaling af 30.000 kr. til dækning af udgifterne til etablering samt til den værdiforringelse, det giver lejligheden.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at de i forbindelse med handlen har indhentet oplysninger om brugsret til kælderrum hos formanden i den pågældende ejerforening. Dette skete ved indhentelse af ejerlejlighedsskema, hvor ejerforeningen besvarede en række relevante spørgsmål for den konkrete lejlighed. Indklagede har i den forbindelse henvist til, at det fremgår af ejerlejlighedsskemaets pkt. 5.3, at ejerlejligheden har brugsret til et kælderrum. Oplysningen i salgsopstillingen om, at der var brugsret til kælderrum for lejligheden stammede derfor fra ejerlejlighedsskemaets pkt. 5.3.

Indklagede har uddybet, at de den 10. oktober 2023 første gang bestilte et ejerlejlighedsskema hos foreningens formand, som de modtog retur i delvist udfyldt stand den 12. oktober 2023. Den 4. juni 2024 bestilte indklagede et nyt, opdateret ejerlejlighedsskema hos formanden, hvortil formanden den 11. juni 2024 henviste til det skema, som tidligere var fremsendt, mens formanden samtidig oplyste, at der ikke var ændringer dertil. Derfor uploadede indklagede det ejerlejlighedsskema, der var dateret den 10. oktober 2023, på sagen og gav klager og dennes rådgiver adgang hertil samme dag.

Efter overdragelsen fandt indklagede imidlertid ud af, at der ikke var et depotrum til lejligheden. Indklagede tog kontakt til ejerforeningens formand, og lod derefter ejerforeningen tage den direkte dialog med klager. Ejerforeningen tilbød herefter, at klager i stedet kan benytte et stort loftsrums rum med adgang via lem direkte uden for lejlighedens dør.

Det er indklagedes opfattelse, at lejligheden efter etablering af loftsrums rum er mere værd, idet loftsrums rum er markant større, i bedre stand og ligger tættere på lejligheden.

Indklagede har afvist klagers krav.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. §

2, stk. 2 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. 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.

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.

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 § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i salgsopstillingen eller anden markedsføring af en ejendom. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsopstilling for en ejendom skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte.

Nævnet lægger til grund, at det af det af ejerlejlighedsskemaet, som blev udfyldt af ejerforeningens formand, fremgår, at der er brugsret til kælderrum for ejerlejligheden. Denne oplysning blev på den baggrund indføjet i salgsopstillingen. Nævnet lægger ligeledes til grund, at denne oplysning efterfølgende viste sig ikke at være korrekt.

En ejendomsmægler skal kunne lægge de oplysninger, som en ejerforening angiver i et ejerlejlighedsskema, til grund, og videregive disse oplysninger i salgsmaterialet for den pågældende lejlighed, medmindre der er tale om åbenlyst ukorrekte oplysninger, eller der er andre konkrete omstændigheder, der bør få mægleren til at undersøge forholdet nærmere.

Nævnet finder ikke, at der er forhold i den konkrete sag, der skulle have fået indklagede ejendomsmægler til at betvivle rigtigheden af oplysningen i ejerlejlighedsskemaet om, at der var brugsret til et kælderrum for den pågældende ejerlejlighed. Henset hertil, og idet oplysningen kom fra ejerforeningens formand, har indklagede ejendomsmægler ikke tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt eller god ejendomsmæglerskik.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. [CC] ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, [BB], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [CC] ApS, 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

