

Den 25. juni 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 455 – 18/03574

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[vej 1]

[by 1]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR xx xx xx xx)

[vej 2]

[by 2]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digital post af 11. juni 2018 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Den 17. juni 2016 indgik AA en formidlingsaftale med ejendomsformidlingsvirksomheden CC. Af formidlingsaftalen fremgår det, at indklagede ejendomsmægler BB var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Den 30. maj 2016 værdiansatte indklagede ejendomsmægler BB ejendommen til en kontantpris på 8.650.000 kr., jf. formidlingsaftalen. Det fremgår af formidlingsaftalen, at ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 8.995.000 kr.

Af formidlingsaftalen fremgår det af pkt. 7, at der er afkrydset ”ja” til, om sælger er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kap. 1 (huseftersynsordningen). Det fremgår videre, at der er krydset ”ja” til, at sælger ønsker at benytte reglerne om huseftersynsordningen, og at

ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring.

Af formidlingsaftalen fremgår det videre af pkt. 8, at der er krydset ”ja” til, at ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere energimærkning.

Klager ville vente med udarbejdelse af rapporter indtil renovering var færdigt, hvilket hun den 8. september 2016 oplyste, at det var. Den 9. september 2016 bekræftede klager, at tilstandsrapporten skulle udfærdiges. Tilstandsrapporten blev udfærdiget af [bygningssagkyndig].

I perioden september 2016 til februar 2017 har der været flere fremvisninger, åbent husarrangementer og statusmøder på ejendommen.

Den 29. januar 2017 skrev indklagede ejendomsmægler BB til klager, at udbudsprisen på ejendommen skulle sættes ned til 8.500.000 kr. for at tiltrække flere interesserede købere.

Den 31. januar 2017 kontaktede klager indklagede og tilkendegav, at hun ikke var interesseret i at sætte udbudsprisen ned. Desuden ønskede klager tilretning af energimærket, hvor en rettet tilstandsrapport ligeledes blev nævnt. Samme dag svarede indklagede, at han ikke kunne rette energimærket og at hun skulle rette henvendelse til energikonsulenten.

Den 1. februar 2017 blev der afholdt statusmøde hos CC, hvor det blev aftalt, at udbudsprisen på ejendommen skulle sættes ned til 8.750.000 kr.

Den 11. februar 2017 fremsendte klager et tilrettet energimærke, som den 12. februar 2017 blev tilrettet af indklagede.

Den 13. februar 2017 forespurgte butikschef hos CC, om klager var klar til at igangsætte strategien fra statusmødet, hvor ejendommens udbudspris skulle sættes ned til 8.500.000 kr. Indklagede rykkede for svar på dette den 16. februar 2017, den 21. februar 2017 samt den 25. februar 2017. Herefter er der ikke mere korrespondance vedrørende udbudsprisen på ejendommen.

Den 13. marts 2017 blev ejendommen taget af CCs hjemmeside.

Der foreligger tilbud om ejerskifteforsikring og husforsikring af 17. oktober 2016 fra [forsikringsselskab] på ejendommen.

Ved mail af 25. august 2017 fra [forsikringsselskab] fremgår det, at der ikke kunne tilbydes ejerskifteforsikring på ejendommen, idet tilstandsrapporten ikke var udført korrekt.

Den 8. november 2018 har [bygningssagkyndig] ved mail bekræftet, at de ingen aftale har med CC om bestilling af rapporter direkte hos dem eller betaling af nogen form for provision fra dem til ejendomsmægler.

Parternes bemærkninger:

Klager

Rekvirering af rapporter

Klager har angivet, at indklagede har stået for rekvirering af tilstandsrapport, energimærkerapport og el-eftersynsrapport.

Fejl i rapporter

Klager har angivet, at indklagede ejendomsmægler BB har rekvireret fejlfulde rapporter, hvilke klager mener, at indklagede skal berigtige samt afholde udgifterne hertil.

I forhold til den fejlfulde tilstandsrapport bemærker klager, at det har medført, at der ikke kunne tegnes ejerskifteforsikring på ejendommen. Desuden anfører klager, at indklagede har afvist at rette fejlene i form af en allonge.

Videre anfører klager, at energimærkerapporten var fejlfuld, hvortil indklagede havde meddelt, at klager først skulle rette det ved rapportens udløb.

Klager bemærker, at de fejlfulde rapporter har medført et tab, idet flere potentielle købere vil downloade rapporterne for at danne et samlet indtryk over udgifterne til ejendommen, hvilket fejlfulde rapporter vil give et misvisende billede af, som klager mener har forringet muligheden for et salg af ejendommen.

Videregivelse af oplysninger

Klager har anført, at indklagede uberettiget har videregivet personfølsomme oplysninger i forbindelse med formidlingen af ejendommen.

Mangelfuldt arbejde i forbindelse med formidling af ejendommen

Klager har videre anført, at indklagedes arbejde med formidlingen af ejendommen [vej 3], [by 2] har været mangelfuld. Klager bemærker, at indklagede ejendomsmægler BB ikke har gjort noget for at få huset solgt samt at de fejlfulde indhentede rapporter har medført et tab.

Returkommission fra [bygningssagkyndig]

Klager har slutteligt anført, at indklagede modtager returkommission fra [bygningssagkyndig].

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at han finder klagen urimelig og usaglig. Desuden finder indklagede, at klagen er meget rodet, udokumenteret, og at klagepunkterne viser, at klager ikke har læst sin formidlingsaftale og salgsbudget, som er blevet gennemgået inden underskriften.

Rekvirering af rapporter

Indklagede anfører, at der i formidlingsaftalen af 17. juni 2016 fremgår, at indklagede fik fuldmagt til at kontakte et forsikringsselskab, som derefter kontaktede en bygningssagkyndig. Af det udleverede salgsbudget fremgår videre det anslåede beløb for tilstandsrapport, el-eftersyn og energimærke, ligesom det også fremgik af punkt 4, at tilstandsrapport, el-eftersyn og energimærke skulle betales direkte til den bygningssagkyndige og beløbet var medtaget i provenuet i forhold til ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Den 9. september 2016 bekræftede klager, at den bygningssagkyndige selv kunne kontakte hende. Ifølge ovenstående har klager således ved sin underskrift på formidlingsaftalen givet fuldmagt til, at

indklagede måtte rekvirere tilstandsrapport, el-eftersyn og energimærke, ligesom klager selv bekræftede, at hun var klar til at indklagede igangsatte bestillingen af rapporter.

Fejl i rapporter

Indklagede bestrider at have modtaget en mail i oktober fra klager, der vedrører ændringer til nogen af rapporter. Indklagede kan ikke se nogensinde at have modtaget mails fra klager, hvor hun sender rettelser til tilstandsrapporten eller el-eftersynet.

Klager har i januar 2017 kontaktet indklagede for tilretning af energimærke, hvor hun ligeledes nævnte en ændring af tilstandsrapporten. Samme dag blev klagers henvendelse besvaret. I februar 2017 blev energimærket tilrettet.

Angående ejerskifteforsikringen er indklagede uforstående overfor klagers påstand om, at der ikke kan tilbydes ejerskifteforsikring, idet der er vedlagt et tilbud om ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab] af den 17. oktober 2016. På vurderingstidspunktet gennemgik indklagede ejendomsmægler BB ejendommen med klager, samt beskrev for klager, at hendes ejendom var opdelt i to anparter samt der var registreret erhverv på ejendommen, hvilket klager bekræftede, idet hun havde sit erhverv hjemme, og at hun havde kontaktet kommunen for at få tilrettet BBR med hensyn til registrering som et enfamiliehus.

Videregivelse af oplysninger

Indklagedes advokat, DD, har gentagende gange forsøgt at få klager til at uddybe hvad det konkret er, som hun gør gældende over for indklagede. Ligesom indklagedes advokat gentagende gange har oplyst klager, at de afventer politiets og datatilsynets henvendelse på baggrund af hendes anmeldelser. Indklagede har imidlertid aldrig hørt fra hverken politiet eller datatilsynet.

Mangelfuldt arbejde i forbindelse med formidling af ejendommen

Indklagede har anført, at klagers påstand om, at CC aldrig har haft til hensigt at sælge hendes bolig ikke giver mening, grundet alt det arbejde, der er lagt i sagen. Ligeledes anfører indklagede, at formidlingsaftalen er indgået som ”solgt eller gratis”, hvilket betyder, at der ikke skulle ske betaling til CC, hvis boligen ikke blev solgt inden udløbet af formidlingsperioden. Det fremgår derudover af frasen vedrørende ”solgt eller gratis”, at eventuelle udgifter til tilstandsrapport, eleftersyn og energimærke ikke udlægges af ejendomsmægleren, og at udgiften faktureres direkte af leverandøren til sælger. Indklagede anfører videre, at grunden til, at klagers bolig ikke blev solgt, således ikke har været pga. manglende hensigt fra CC om salg, men mere om klagers eget syn på hendes bolig og prisen på den.

Returkommission fra [bygningssagkyndig]

Indklagede anfører, at [bygningssagkyndig] ved mail af 8. november 2018 bekræfter, at de ingen aftale har med indklagede (eller for den sags skyld nogen anden mægler) om bestilling af rapporter direkte hos dem eller betaling af nogen form for provision fra dem til mægler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Sagens formalitet

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til

at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et vederlag, herunder om den omstændighed, at ejendomsmægleren har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmægler-skik.

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Sagens realitet

Det bemærkes, at nævnet kun tager stilling til de forhold, der hører under nævnets kompetence, hvorfor alene spørgsmålet om rekvirering af rapporter samt hvorvidt indklagede har udvist god ejendomsmægler-skik behandles. Nævnet bemærker videre, at det er Datatilsynet som myndighed, der kan pålægge en eventuel erstatning for overtrædelse af videregivelse af personfølsomme oplysninger.

Vedrørende de af klager anførte klagepunkter om videregivelse af personlige oplysninger og mangelfuldt mæglerarbejde, finder nævnet ikke, at der er grundlag for at kritisere indklagede, hvorfor klagepunkterne ikke tages til følge.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægler-skik, 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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 43, stk. 1 må ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor.

Det fremgår videre af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 44, stk. 1, at ejendomsmægleren i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen skal:

- 1) Rådgive sælger om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- 2) Rådgive sælger om behov og mulighed for at oplyse køber om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. §§ 2 og 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og
- 3) Henvise sælger til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.

Af underskrevet formidlingsaftale, udarbejdet den 30. maj 2016, fremgår det af pkt. 7, at der er afkrydset ”ja” til, om sælger er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kap. 1

(huseftersynsordningen). Det fremgår videre, at der er krydset ”ja” til, at sælger ønsker at benytte reglerne om huseftersynsordningen, og at ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring.

Af formidlingsaftalen fremgår det af pkt. 8, at der er krydset ”ja” til, at ejendomsmægleren gives fuldmagt til via forsikringsselskab at rekvirere energimærkning.

Det fremgår videre af pkt. 7 og 8 i formidlingsaftalen, at klager er blevet gjort opmærksom på reglerne angående indhentelse af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning, herunder bl.a. at ejendomsmægleren ikke må rekvirere tilstandsrapport, eller elinstallationsrapport på sælgers vegne, med mindre dette sker efter aftale med sælger via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Desuden fremgår det, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Slutteligt fremgår det, at afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgiver, den certificerede energimærkevirkomhed, den autoriserede elinstallationsvirkomhed eller til forsikringsselskabet. I dette tilfælde er priserne på indhentelse af rapporterne alene angivet i salgsbudgettet, men er ikke afkrævet af ejendomsmæglervirkomheden.

Indklagede har i formidlingsaftalen oplyst sit forsikringsselskab, hvorfor der heller ikke er grundlag for at kritisere indklagede herfor.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler BB på tilstrækkelig vis har vejledt klager om reglerne angående indhentelse af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning. Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25, 43 og 44, og da der ikke er yderligere at kritisere indklagede for, frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. Det ses ikke at være tilfældet her. På den baggrund finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirkomhed, CC, 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