

Den 30. januar 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 458 – 18/03672

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[adresse]

[by]

og

Ejendomsformidlingsvirksomhed CC

[adresse 2]

[by2]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digital post af 18. 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 lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, 46, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik ved at opgive forkerte oplysninger samt udelade informationer i forbindelse med formidlingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde udbudt ejendommen beliggende [adresse], [by] til salg.

Det fremgår af sagen, at indklagede ejendomsmægler BB på handelstidspunktet var ansat i den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen af ejendommen og selv stod for salgsarbejdet i forbindelse med salget til klager, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1. Ejendomsmægler BB var samtidig sælger af ejendommen.

Klager har oplyst, at de den 25. maj 2017 underskrev købsaftale om køb af ejendommen for 5.350.000 kr. med forbehold for, at klager fik solgt sin egen bolig.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik:

"Køber er gjort bekendt med at ejendomsmægler BB har særlig/økonomisk interesse i handlen, idet hun er medejer af nærværende ejendom."

Af købsaftalen fremgik videre, at klager i forbindelse med handlen havde fået udleveret energimærke af 21. januar 2017, sælgers oplysningsskema af 24. januar 2017 og tilstandsrapport af 31. januar 2017.

Klager har oplyst, at de fik dispositionsret over ejendommen den 21. juli 2017.

Klager har oplyst, at de den 18. juli 2017 fik solgt deres bolig, hvorefter handlen med ejendommen beliggende [adresse 3], [by 3] blev endelig.

Klager har angivet, at de den 4. juli 2017 skrev til DD angående typen af det angivne fyr. I uge 33 bekræftede DD, at det ikke var et kondenserende fyr, som først var angivet i tilstandsrapporten. Klager har oplyst, at energimærket havde karakteren D, men efter at klager havde påpeget, at det fejlagtigt var anført, at fyret var kondenserende, ændrede energikonsulenten energimærket, og det endte med at have karakteren E.

Klager har videre oplyst, at gulvet er lavet forkert, idet et gulvfirma har konstateret, at der er for langt mellem strøerne i gulvet, hvilket de har fået et tilbud på at få udbedret for ca. 55.000 kr.

Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

B. Sekundære bygningsdele			
7. Gulvkonstruktion og gulve			
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv knirker flere steder ved belastning, i stueetage.	
	K1	Trægulv på lofttrum har lidt vaskbrætsstrukur.	

Det fremgår af sagen, at klager havde problemer med vand på grunden. Klager havde derfor anmodet en kloakmester om at besigtige forholdene på grunden. Af kloakmesterens mangelsrapport dateret 1. juni 2018 fremgår bl.a.:

PUNKT	STED	FEJL	MANGEL	OBSERVATION	FOTO/FILM	KLASSE	LØSNINGSFORSLAG
1	Baghaven	faskine				4	Ny faskine etableres
2	Garage		tagrende			3	Montering af tagrende og tilslutning til brønd
3	Forhaven	tagbrønd	dæksel	forskudt samling	foto	3	Opretning af brønd og montering af nyt dæksel
4	Lyskasse	renseevne	modtager	ingen synlig indløb		3	Tilslutning til eksisterende anlæg

Klager har slutteligt anført, at de mundtligt har haft en korrespondance med indklagede angående fejl på målene på badeværelset på plantegningen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede skal erstatte udgiften til udbedring af fejl og mangler, der beløber sig til ca. 80.000 kr.

Fyr og energimærke

Klager har anført, at der var fejl i energimærket, idet det heraf fremgik, at der var tale om et kondenserende fyr. Klager mener, at indklagede burde have vidst, at dette ikke var korrekt, og rettet det, således at beskrivelsen var rigtig. Klager blev imidlertid ikke oplyst om, at der var en fejl.

Klager anfører, at der er ekstra skærpede regler, når en ejendomsmægler sælger sit eget hus.

Klager har videre anført, at der på grund af fejlen vedrørende fyret var fejl i energirapporten. Energimærket var ikke D, som oplyst, men reelt et E. Dette fandt klager ud af, da de efter overtagelsen af ejendommen talte med det firma, der havde udarbejdet tilstandsrapporten og energimærke.

Firmaet fortalte, at de havde lavet en regnefejl. Klager har anført, at indklagede burde have opdaget, at der var fejl i energirapporten, idet fejlen beror på, at energimærkningen på ejendomme generelt skiftede karakter i denne periode.

Gulvkonstruktionen

Klager har anført, at de i forbindelse med handlen blev oplyst om knirken i gulvet, men at det senere har vist sig, at gulvet er lavet forkert, idet der er for langt mellem strøerne i gulvet. Dette blev konstateret af et gulvfirma, som klager havde kontaktet. Klager har anført, at indklagede burde have haft kendskab til dette, idet indklagede ejendomsmægler BB selv henviser til, at gulvet knirker, men at det var noget, som de havde levet med.

Mål på badeværelse

Klager har anført, at målene på badeværelset på plantegningen i salgsopstillingen var forkert anført. Da de konfronterede indklagede, bemærkede hun, at det var normalt i forhold til hvad hun flere gange har oplevet ved andre handler.

Faskinen

Klager har anført, at de ikke blev oplyst om, at der var en faskine i haven. Klager blev derfor heller ikke oplyst om, at den ikke fungerede. Klager fik disposition over ejendommen den 21. juli 2017. Den 27. juli regnede det, hvorefter der var vandspejl på græs og dæksel. Det viste sig, at faskinen var faldt sammen. Klager har videre anført, at de fra genboen har fået oplyst, at faskinen har været i stykker længe og at indklagede var klar over dette.

Sandfangsbrønd og lyskassen

Klager har anført, at der er fejl på sandfangsbrønden, idet den er skæv og alene dækket med et grydelåg. Klager har videre anført, at der er et tilstoppet rør ved lyskassen.

Klager har slutteligt anført, at de ikke mener, at indklagede har handlet i god tro og har holdt ting skjult for dem, hvorved hun ikke har levet op til de skærpede krav der er, når en ejendomsmægler sælger sin egen ejendom.

Indklagede

Gasfyr

Indklagede ejendomsmægler BB har bl.a. anført, at hun ikke har været opmærksom på, at den bygningssagkyndige evt. har noteret et fejlagtigt gasfyr i energimærket. Indklagede ejendomsmægler BB bemærker, at den sagkyndige er en uvildig fagperson, som hverken sælger eller mægler er i relation til.

Energimærket

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at hun ikke har haft kendskab til, at energimærket var angivet med en forkert karakter, og at hun henviser til den sagkyndige, der har udført energimærket.

Gulvkonstruktionen

Indklagede ejendomsmægler BB bemærker, at hun ikke har haft kendskab til forholdet omkring gulvkonstruktionen af stuegulvet, der er fra husets opførelse i 1949. I deres ejertid har de ikke haft problemer med stuegulvet.

Mål på badeværelse

Indklagede ejendomsmægler BB har videre anført, at plantegningen er udført af fotografen. Plantegninger udføres uden ansvar og er alene vejledende. Samtidig oplyste hun køber ved fremvisningerne, at der var en fejl omkring mål i badeværelset. Køber har fået oplysningen flere gange – både ved åbent-hus arrangementet og en senere fremvisning, hvor køber selv udførte en opmåling af badeværelset.

Faskinen

Angående faskinen har indklagede ejendomsmægler BB anført, at faskinen er udført sammen med tilbygningen til ejendommen, som blev godkendt og skitseret i 2002. Faskinen er beliggende under jorden midt i haven og er afsluttet ved et betondæksel på ca. 1 meter i diameter, hvorfor dækslet ikke er til at overse.

Køber har kontaktet indklagede 10 måneder efter overtagelsen og oplyste, at faskinen ikke fungerede. Faskinen har i indklagedes ejertid været funktionsdygtig. Indklagedes genbo var på besøg i deres have for år tilbage, hvor faskinen skulle tømmes for blade, hvilket blev udført og efterfølgende har de ikke oplevet problemer.

Grydelåg og sandfangsbrønd

Indklagede ejendomsmægler BB har videre anført, at grydelåget på billederne aldrig har eksisteret i hendes ejertid, hvorfor det må være blevet placeret efter overtagelse. Angående den skæve sandfangsbrønd har hun anført, at hun ikke burde kende til forhold under jorden.

De har ikke som ejere af ejendommen haft problemer med brønden – de har ej heller følt, at de har haft risiko for personskadeproblemer ift. brønden, idet den har været dækket af et dæksel i zink.

Lyskassen

Slutteligt har indklagede ejendomsmægler BB anført, at hun ikke som sælger har haft problemer med lyskassen, hvorfor hun ikke som ejendomsmægler har haft behov for at gennemgå lyskassen med køber.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ad formaliteten

Indklagede ejendomsmægler BB var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1. Indklagede var samtidig også sælger af ejendommen. Nævnet bemærker, at klager har anført en række forhold, som angår forholdet til sælger, som ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til.

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.

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.

For så vidt angår forholdene angående faskine og regnvandssystem er der fremkommet modstridende oplysninger. Nævnet kan ikke tage stilling til klagepunkter med modstridende oplysninger, hvor der ikke på anden vis er ført tilstrækkeligt bevis herfor.

Af bemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35 følger det, at der intet er til hinder for at en ejendomsmægler sælger sin egen ejendom, men køber skal være oplyst herom. Ejendomsmæglerens ejerinteresser i den udbudte ejendom er omfattet af oplysningspligten.

Endvidere følger det 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 af handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Videre følger det af bemærkningerne til § 46 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol.”

Energimærkning

Energimærkningen er et af de lovpligtige dokumenter, som skal foreligge forinden aftalen indgås. Sælger skal udlevere et gyldigt energimærke til ejendomsmægleren forinden ejendommen annonceres. Nævnet bemærker, at indklagede ejendomsmægler BB, har udleveret det energimærke, der forelå ved handlens gennemførelse. Det nye energimærke blev først rettet og fremsendt efter handlens gennemførelse. Nævnet finder derfor ikke, at forholdet er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Fyr

Det fremgik af elinstallationsrapporten, at der i ejendommen var et kondenserende fyr. Nævnet finder ikke, at det burde være åbenlyst for den indklagede, at der ikke var tale om et kondenserende fyr. Den indklagede har ikke på dette punkt forsømt at give klagerne de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, og har ikke overtrådt lovens § 25.

Mål på badeværelse

Klager har anført, at der er forkerte mål i plantegningen. Plantegningen er ejendomsmægler ikke ansvarlig for, da den alene er vejledende, hvorfor indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

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. På den baggrund finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC, 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