

Den 25. juni 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 480 – 18/09162

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC
[vej 1]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. november 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, 40 og § 46, stk. 1 samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 13, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved at angive en række forkerte oplysninger i salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde udbudt ejendommen beliggende [vej 2], [by 2] til salg.

Af salgsopstillingen fremgår det, at indklagede ejendomsmægler CC var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Den 1. september 2017 blev der underskrevet købsaftale på ejendommen. Klagerne er købere af ejendommen.

Af mail fra sælger til indklagede af 9. juli 2015 fremgår:

” ... alle vinduer (alu inde/ude) er fra 2005 ... ”

Det fremgår af salgsopstillingen af 31. august 2017 at:

”Tag og vinduer er fra ca. 2005.”

Efter teknisk revision på ejendommen af 14. august 2014 er der af Energistyrelsen truffet afgørelse af 24. juli 2015 rettet mod [ingeniørvirksomhed], hvoraf fremgår:

"Energistyrelsen finder, at I ikke fuldt ud har fulgt de gældende regler for energimærkning af bygninger. Energistyrelsen finder dog ikke behov for, at energimærkningen berigtiges

... "

Sælger har med håndskrift på afgørelsen anført:

"Beregnet forbrug ca. 43.000 – ca. 36.000 kr. (Faktisk forbrug 18.500 kr.)"

Det fremgår af salgsopstillingen, at ejendommen har energimærkning F. Der er i salgsopstillingen videre anført i "andre forhold af væsentlig betydning":

"Det beregnede forbrug iflg. Energimærke er iflg. afgørelse fra Energistyrelsen ansat for højt: iflg. Styrelsen ca. kr. 36.000. Sælgers varmekonsum har ligget på ca. kr. 18.500 årligt ved opvarmning med koks og olie."

Videre fremgår det af salgsopstillingen under punkt "varmeinstallation":

"Oliefyr (2009) og Fastbrændselsfyr"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der i salgsopstillingen i forbindelse med deres køb af ejendommen blev givet en række forkerte oplysninger.

Vedr. vinduernes alder

Det var angivet, at vinduerne er fra ca. 2005, hvilket ikke er tilfældet. De er fra henholdsvis 1992 (ovenlysvinduer) og 1993 (resterende vinduer), hvilket for en erfaren ejendomsmægler nemt kan aflæses i vinduesrammen. Udover en kortere forventet levetid er der også tale om en forringet isole-ringsevne i de ældre vinduer i forhold til nyere.

Indklagede har valgt at fremhæve oplysningerne om vinduernes alder i salgsopstillingen for at fremstille en attraktiv ejendom, selvom han ikke er forpligtet til at give denne oplysning.

Vedr. beregnet energiforbrug

Der var oplyst en fejlagtig rettelse af energimærkets beregnede årlige energiforbrug. Indklagede valgte at fremhæve, at Energistyrelsen ved en teknisk revision af det pågældende energimærke fandt, at energiforbruget var sat mere end 16 % for højt, og indklagede angav et beregnet energiforbrug i kroner, der var 16 % lavere end det officielle for energimærket. Dette er forkert, da energiforbruget i energimærket tværtimod var sat mere end 16 % for lavt ifølge teknisk revisor. Indklagedes rettelse var både fejlagtig og misvisende, da rettelsen gav et beregnet årligt energiforbrug for

ejendommen svarende til et energimærke E, hvilket en erfaren ejendomsmægler ville have haft styr på, mens det gældende energimærke efter teknisk revisors resultat forblev et F.

Ifølge Energistyrelsen har en ejendoms energimærke stor betydning for salgsprisen, hvilket klager også går ud fra er kendt i ejendomsmæglerbranchen. Klager antager derfor, at den fejlagtige oplysning om et lavere beregnet energiforbrug ift. energimærkningen, og dermed indikationen af et bedre energimærke, bevidst er fremhævet – ikke bare for at fremme et salg, men også for at opnå en højere salgspris. Ifølge rapporter udarbejdet for bl.a. Energistyrelsen er salgsprisen for en ejendom med energimærke F væsentligt lavere end en tilsvarende ejendom med energimærke E.

Klagerne har fået aktindsigt i den tekniske revision indeholdende de faktuelle oplysninger, hvorimod indklagedes dokumentation for afvigelsen ved udarbejdelsen af salgsopstillingen er et brev fra Energistyrelsen til det firma, der har udarbejdet energimærket, hvori der intet sted fremgår, om afvigelsen er positiv eller negativ. Når indklagede vælger at fremhæve så vigtig en oplysning, skal han have styr på fakta og dokumentation. Klager fremhæver, at de ikke klager over energimærkets beregnede energiforbrug, men udelukkende over indklagedes forkerte og misvisende korrektion af dette og brugen heraf i salgsopstillingen.

Brevet af 24. juli 2015 fra Energistyrelsen til [ingeniørvirksomhed] var ikke en del af salgsmaterialet, men klagerne fik det udleveret ved overtagelse af ejendommen.

Vedr. oliefyrets alder

Oliefyrets produktionsår var oplyst til 2009, men ifølge typepladen på oliefyret var det fra 2007, hvilket nemt kunne aflæses af en erfaren ejendomsmægler.

Indklagede

Indklagede har ved advokat DD bl.a., anført at god ejendomsmæglerskik ikke er tilsidesat og har derfor påstået frifindelse.

Vedr. vinduernes alder

Salgsopstillingens oplysning om vinduernes årstal ”fra ca. 2005” stammer fra sælger, jf. mail fra sælger til indklagede. Indklagede har ikke haft nogen grund til at betvivle oplysningen fra sælgerne, og det hører ikke til indklagedes pligter at verificere oplysningen fra sælger. Det fremgår af mail fra klagerne, at de har rejst krav mod sælgerne, men at sælgerne ikke har været interesseret i at indgå forlig udelukkende vedrørende vinduernes alder. Sælgerne bestrider således tilsyneladende ikke ansvaret for deres oplysning om vinduernes alder.

For de fleste vinduers vedkommende er der tale om alu-rammer inde og ude, at de på handelstidspunktet angiveligt var ca. 12 år gamle, at standen på vinduerne var meget fin og at sælgers angivelse af vinduernes alder overfor indklagede derfor ikke umiddelbart gav anledning til at betvivle dette.

Vedr. beregnet energiforbrug

Det energimærke, som var gyldigt fra den 28. marts 2014, var indklagede på handelstidspunktet ikke i besiddelse af, men har modtaget dette fra sælgerne i oktober 2018.

Energimærket gyldigt fra den 15. april 2014 erstatter det tidligere udarbejdede energimærke af 28. marts 2014, og indklagede har ikke pligt til at indhente et tidligere energimærke, som er erstattet af et nyt.

Indklagede har i salgsopstillingen under punktet forbrugsafhængige udgifter oplyst det årlige varmemeforbrug med udgift kr. 42.945 og olieforbrug 3.646 liter, og oplysningen om det beregnede varmemeforbrug stammer fra ejendommens energimærke.

Indklagede er enig med klagerne i, at der ikke er grundlag for salgsopstillingens oplysning om, at det beregnede forbrug ifølge Energistyrelsen er sat for højt og udgør ca. 36.000 kr. Oplysningen kommer fra sælgernes brev af 24. juli 2015 fra Energistyrelsen til [ingeniørvirksomhed], hvor sælger har anført et fradrag i beregnet forbrug på 16 %, og en reduktion i beregnet forbrug til ca. 6.000 kr. Sælgerne har i forbindelse med handlen udleveret brevet til påtegningen til indklagede, og oplysningen er indsat efter drøftelse med sælger.

Indklagede har ikke været klar over, at oplysningen fra sælgerne om det beregnede energiforbrug er forkert, og det bestrides, at indklagede burde have indset, at oplysningen er forkert. Indklagede anså det for plausibelt, at det beregnede forbrug ville være mindre og burde ikke have indset, at sælgernes oplysning var forkert. Det bemærkes, at den tekniske revision er en del af stikprøvekontrollen, og at revisionen kan give afvigelser i begge retninger. Det fremgår af brevet fra Energistyrelsen, at styrelsen ikke har fundet anledning til at kræve en berigtigelse af energimærket og har herved lagt vægt på, at energimærket forbliver F, og at det kan udledes af energimærket, at der både fyres med olie og koks. Indklagede har ikke været i besiddelse af kontrolrapporten fra den tekniske revisor.

Oplysningen om det beregnede energiforbrug er ikke en forkert oplyst ejerudgift og kan ikke give grundlag for en godtgørelse.

Indklagede anfører, at hverken hans uddannelse eller 27 års erfaring har givet grundlag for beregning af Energimærkets karakter. Det virkede logisk for ham, at fyring med både koks og olie ville blive billigere end fyring med olie alene.

Vedr. oliefyrets alder

Sælger har ladet dette installere i 2009, hvilket var baggrund for anførelsen i salgsopstillingen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

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.

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

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægleren udarbejde en salgsopstilling med oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

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."

Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i salgsopstillingen. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsopstilling skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte. Det betyder, at køber, som udgangspunkt kan støtte ret på de i salgsopstillingen givne oplysninger uden nærmere at undersøge oplysningens rigtighed.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 40:

"Ejendommen skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold."

I Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 13, stk. 1:

"I salgsopstillinger for boliger, hvor der skal udarbejdes energimærkning for selve boligenheden, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal der oplyses om det årlige beregnede varmekonsum, som fremgår af energimærkningen. Der skal angives følgende oplysninger om det beregnede forbrug:

1) Udgiften til forbruget

...."

Vedr. beregnet energiforbrug

Nævnet bemærker, at der i salgsopstillingen skal oplyses det beregnede årlige varmekonsum, som fremgår af ejendommens energimærkning. De oplysninger, som fremgår af salgsopstillingen kommer fra sælgerne, som med håndskrift på brev af 24. juli 2015 fra Energistyrelsen til [ingeniørvirksomhed] har anført disse. Nævnet bemærker, at der i tilfælde af manglende dokumentation for sælgers oplysninger, påhviler ejendomsmægleren at indhente denne, hvis dette er muligt, og at indhente sælgers skriftlige bekræftelse på oplysningerne, hvis disse ikke på anden vis kan dokumenteres. Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmægleretik ved i salgsopstillingen at fremhæve det fejlagtigt beregnede energiforbrug uden nærmere at undersøge rigtigheden heraf.

Nævnet bemærker hertil, at det er en skærpende omstændighed, at oplysningerne er særligt fremhævet i salgsopstillingen.

Vedr. vinduernes alder

Ovenlysvinduerne er fra 1992 og de resterende vinduer er fra 1993, hvorved vinduernes alder er fejlagtigt angivet i salgsopstillingen. Nævnet bemærker, at indklagede i salgsopstillingen har angivet, at ”vinduer er fra ca. 2005”, oplysningen beror på en mail fra sælger. Klager har dokumenteret, at dette ikke er korrekt. Nævnet finder, at når indklagede har valgt at fremhæve oplysningen i salgsopstillingen, så burde indklagede have undersøgt forholdet nærmere. Nævnet bemærker hertil, at indklagede ved en umiddelbar besigtigelse af vinduerne kunne have konstateret, at sælgers oplysning ikke var korrekt – i hvert fald for så vidt angår de vinduer, som var stemplet med årstal. Nævnet finder derfor, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen fejlagtigt at fremhæve, at vinduerne var fra ca. 2005, når dette ikke var tilfældet.

Nævnet finder derfor, at indklagede har tilsidesat lovens §§ 24, stk. 1, 25, 37, stk. 1, nr. 3, 40, 46, stk. 1, samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 13, stk. 1, og dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

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