

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 513 – 19/08703

AA v/BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsmægler DD

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 25. november 2019 har BB på vegne af AA (klager) indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1. AA gav ved indbringelsen af sagen BB fuldmagt til at føre sagen for Disciplinærnævnet.

Den 6. marts 2020 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for, af egen drift, at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler. Den 9. marts 2020 blev DD inddraget i sagen, med anmodning om at indsende bemærkninger til sagen.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have udleveret gyldigt energimærke til klager inden handlens indgåelse. Klagen omhandler endvidere indklagede ejendomsmægler CCs håndtering af forholdet, efter at klager rettede henvendelse om det manglende energimærke.

Sagens omstændigheder:

Den 20. april 2019 og 23. april 2019 underskrev henholdsvis sælgerne og klager købsaftale vedrørende ejendommen beliggende [Vej] xx, xxxx [By] (herefter ejendommen). Ejendommen blev handlet for en kontantpris på 975.000 kr. og med overtagelse fra den 1. august 2019.

Af købsaftalens punkt 7, er der krydset ”ja” ved, at ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Der er krydset ”nej” ved, at køber ikke fik udleveret et gyldigt energimærke. Der henvises i den forbindelse til købsaftalens punkt 11, hvoraf der imidlertid intet fremgår om ejendommens energimærkning.

Af salgsopstillingen – ligeledes dateret den 20. april 2019 – følger det af side tre, at energimærkningen for ejendommen var under udarbejdelse. Det følger endvidere heraf, at den ansvarlige ejendomsmægler var ejendomsmægler DD.

I en mail af 21. oktober 2019 til indklagede ejendomsmægler CC har BB anført:

"I købsaftalen af 20.04.2019 står der, at energimærke er under udarbejdelse. Hvornår mon det foreligger?"

BB har i mail af 21. oktober 2020 til Center for Energiadministration anført:

"Undertegnede har pr. 01.09.2019 overtaget et hus, hvor der i salgsopstillingen pr. 01.04.2019 står, at energimærkning er under udarbejdelse.

I dag rykkede jeg ejendomsmægleren, da jeg synets, der var gået lang tid, men han svarede nu: "Jeg har været ved at undersøge vedr. energimærket. Ejendommen kom aldrig officielt til salg, og der blev derfor ikke udarbejdet energimærke, som det også fremgår af købsaftalens afsnit 7."

*I købsaftalens afsnit 7 står der blot, at ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser, og at køber IKKE har fået udleveret gyldig energimærkning. Mere står der **ikke** om det.*

Har man som køber ikke krav på et energimærke, når salget er et skuffesalg? Det lyder underligt i mine øren. Huset er fra 1962."

I en mail af 22. oktober 2019 svarede indklagede ejendomsmægler CC:

"Jeg har været ved at undersøge vedr. energimærket. Ejendommen kom aldrig officielt til salg, og der blev derfor ikke udarbejdet energimærke, som det også fremgår af købsaftalens afsnit 7."

I en mail af samme dag til BB har fuldmægtig ved Center for Energiadministration, EE, anført:

"Energimærkning ved salg og annoncering

Der er krav om, at der foreligger en gyldig energimærkning for bygningen ifm. salg af bygningen. Dette fremgår af bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. her står der i § 6:

§ 6. Ved salg af en bygning eller ejerlejlighed skal der foreligge en energimærkning for henholdsvis bygningen eller ejerlejligheden, jf. §§ 3, 4 og 10. Det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende bygning eller ejerlejlighed.

Ved et helt almindeligt skuffesalg, vil bygningen ikke være undtaget fra kravet om, at der skal foreligge en gyldig energimærkning inden aftale om salg indgås.

Udover kravet om gyldig energimærkning ved indgåelse af aftale om salg, så er der også krav om, at bygningens energimærke skal synliggøres i annoncen ved salg i kommercielle medier. Når salget foregår gennem ejendomsmægler, vil det være mægleren, der er ansvarlig for at synliggøre energimærket i salgsannoncen, jf. § 8b i samme bekendtgørelse.

I tilfælde af skuffesalg har bygningen ikke været annonceret i kommercielle medier, hvorfor ejendomsmæglerne her ikke er forpligtet at synliggøre energimærket i en salgsannonce. Dette betyder dog ikke, at der ikke er krav om, at der skal foreligge energimærkning af bygningen inden aftale om salg indgås - her gælder § 6 i bekendtgørelsen.

Du kan derfor med henvisning til ovenstående tage fat i sælger (evt. gennem ejendomsmægleren) og bede om, at der udarbejdes en energimærkning for bygningen, med mindre bygningen falder under undtagelserne, som er beskrevet herunder.

(...)

Undtagelse fra krav om energimærkning

Det er kun i få tilfælde, at en bygning er undtaget fra kravet om energimærkning. Undtagelserne findes i §§ 3- 5 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger

(...)

Udover ovenstående undtagelser, vil der heller ikke være krav om energimærkning af en bygning, der overdrages som arv, gave, ved tvangsauktion eller fra insolvent bo samt overdragelse til ægtefælle eller samlever, jf. § 9 i bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.”

I en mail af samme dag til indklagede ejendomsmægler CC anførte BB:

”Der står i afsnit 7, at energimærke ikke er udleveret, men der står i selve salgsoptillingens side 2, at den er under udarbejdelse(?)

Jeg forstår ikke begrundelsen. For Energistyrelsen skriver: ”Det er sælgers pligt at sørge for, at køber får udleveret energimærkningen. Hvis salget sker via ejendomsmægler, skal sælger fremlægge et gyldigt energimærke til ejendomsmægleren inden bygningen sættes til salg””

I en mail af 29. oktober 2019 til indklagede ejendomsmægler CC forespurgte BB om en status på udarbejdelsen af energimærket.

I en mail af 31. oktober 2019 til indklagede ejendomsmægler CC anførte BB:

”Det er nu 10 dage siden, jeg første gang henvendte mig til dig for at rykke for det energimærke, der skulle have foreligget ved købet. Desværre må jeg konstatere, at jeg, trods mails og personlig henvendelse til jeres kontor, ikke er nået et skridt videre.

Jeg ved ikke, hvad du foretager dig i sagen, om noget, da du ikke besvarer mine e-mails. Men jeg håber, at du i løbet af de 10 dage har fundet ud af, at der skal følge energimærke med, selv om salget er et skuffesalg?

Hvis ikke, medsender jeg hermed en mail, som jeg har fået fra Energistyrelsen. Den bør du nok læse. Jeg forventer nu, at energimærket foreligger snarest- og senest 15.11.2019. Hvis ikke, vil jeg gå videre med sagen.”

I en mail af 15. november 2019 til BB anførte indklagede ejendomsmægler CC, at den bygningssagkyndige skulle have oplysninger om, hvornår han kunne udarbejde energimærket. Indklagede CC bad BB undersøge dette.

Samme dag svarede BB:

”Fristen for aflevering af energimærket var den 15. november. Du kan hilse den byggesagkyndige og sige, at han ikke skal komme nu. Jeg giver besked, når det bliver aktuelt.”

I en mail af 19. november 2019 til BB anførte indklagede ejendomsmægler CC:

”Ej undskyld, nu må du altså stoppe. Nu bliver du tilbudt at få lavet det energimærke, som du har ønsket, og som I har fået fortalt på fremvisning af huset, der ikke vil blive lavet, fordi huset ikke vil komme officiel til salg. Dette skulle dog være skrevet i købsaftalens afsnit 11, men havde dog regnet med at en mundtlig aftale også var gældende. Nu har du fået tilbudt at få lavet det energimærke, så hvorfor ikke tage i mod dette?”

Det fremgår af parternes oplysninger til sagen, at energimærket nu er udarbejdet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagers mor har bl.a. anført, at klagen omhandler indklagedes tilgang til forholdet, efter han blev konfronteret med, at der ikke var udleveret et energimærke og derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det afvises, at der har været en aftale med sælger om, at der ikke skulle udarbejdes et energimærke.

I forbindelse med, at klagers mor i oktober 2019 ordnede ejendommens papirer, konstateredes det, at der aldrig var blevet udleveret et energimærke. Af købsaftalen dateret den 20. april 2019 fremgår, at klager ikke har fået et sådant udleveret, men at det var under udarbejdelse. Det blev derfor antaget, at der var tale om en forglemmelse fra indklagedes side, hvorfor indklagede skriftlig blev rykket herfor. Klagers mor opsøgte efterfølgende indklagede på kontoret og rykkede igen. Her oplyste indklagede, at han netop sad med sagen og mente at ejendommen havde fået energimærke D. Senere samme dag, meddelt indklagede dog, at energimærket ikke var udarbejdet, da salget var et skuffesalg. Klagers mor mente ikke, at dette var korrekt og rettede henvendelse til Energistyrelsen, som var enig heri. Herefter blev indklagede igen rykket for energimærket. Klagers mor sendte efterfølgende endnu en rykker, indeholdende hele svaret fra Energistyrelsen. Da indklagede fortsat ikke havde svaret den 31. oktober 2019, fremsattes et ultimatum om, at energimærket skulle være udleveret senest den 15. november 2019. Først på denne dato kom der svar fra indklagede, som oplyste, at den bygningssagkyndige skulle have at vide, hvornår han kunne komme og lave energimærket.

Indklagede

Ejendomsmægler CC

Indklagede ejendomsmægler CC har bl.a. anført, at ejendommen blev solgt som en såkaldt skuffesalg uden annoncering. Det var som en del af forhandlingen mellem klager og sælger mundtligt aftalt, at der ikke skulle udarbejdes energimærke. I oktober 2019 henvendte klagers mor, BB, sig til indklagede og påberåbte sig energimærket. Indklagede bemærker, at det fremgår af købsaftalen, at der ikke udarbejdedes energimærke for ejendommen. Indklagede imødekom klagers mors ønske om et energimærke og oplyste, at han ville drøfte det med sælger og vende tilbage. Indklagede fik aftalt med sælger, at klager skulle have udleveret et energimærke. Sælger kontaktede en bygningssagkyndig, som kunne udarbejde energimærket. Den bygningssagkyndige kunne ikke få fat på klagers mor grundet bortrejse. Indklagede mener ikke, at han kan klandres for, at klagers mor ikke reagerede på den bygningssagkyndiges henvendelser og mener, at have overholdt aftalen med klagers mor. Indklagede mener, at klagen er uberettiget da energimærket nu er udleveret og sælgers forpligtelse derved er overholdt.

Ejendomsmægler DD

DD har anført, at hun som ansvarlig ejendomsmægler på bolighandlen var på sidelinjen i al korrespondance og derfor tilslutter sig CCs bemærkninger til sagen. Herudover bemærker indklagede, klagers ønskes om et energimærke blev imødekommet. Den byggesagkyndige havde dog svært ved at få en aftale om besigtigelse. Energimærket er udleveret og hvorfor klagen er uberettiget.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagen blev oprindeligt rettet mod forhenværende ejendomsmægler CC. Disciplinærnævnet har ved opslag i ejendomsmæglerregistret konstateret, at han først blev godkendt som ejendomsmægler den 4. juni 2019 hvilket er efter handlen i denne sag. Disciplinærnævnet har således ikke kompetence til at behandle forhold vedrørende CC, som er sket forud for hans godkendelse som ejendomsmægler jf. modsætningsvist § 52, stk. 1, i lov nr. 526, af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat):

” ...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

... ”

Det følger af sagen, at indklagede ejendomsmægler DD var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Hun kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af medhjælpere, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Ad realiteten

Ifølge § 24, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v., (herefter loven) skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Det følger videre af lovens § 25 at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det følger af § 3, stk. 1, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger¹ (herefter lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse) at der skal udarbejdes energimærkning for bygninger. Af § 5, stk. 1, i lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse, følger det, at forpligtelsen til at lade udarbejde energimærkning for bygninger påhviler den til enhver tid værende ejer. Af § 6, stk. 1, i lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse følger det, at ved salg af en bygning skal der foreligge en energimærkning for bygningen. Det påhviler endvidere sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende bygning.

Af § 2, stk. 1, nr. 1, i dagældende bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning af bygninger (som uændret videreført i nugældende bekendtgørelse nr. 793 af 7. august 2019) følger det, at en bygning forstås ved en enkeltstående konstruktion med vægge og tag, der i Bygnings- og Boligregistret (BBR) er angivet som en bygning. Undtagelserne for kravet om udarbejdelse af energimærkninger er nærmere beskrevet i §§ 3-5 i da- og nugældende bekendtgørelse om energimærkninger for bygninger og § 9, i lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse.

Af § 6, stk. 1, nr. 11, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) fremgår det, at salgsopstillingen foruden de krav, som er opstillet i § 39, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., skal indeholde ejendommens energimærke, såfremt der påhviler sælgeren pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsmægleren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Klagepunkt 1

Ejendommen er i salgsopstillingen af 20. april 2019 beskrevet som en én-families villa med et boligareal på i alt 90 m². Nævnet lægger herefter til grund, at ejendommen ikke var undtaget kravet om udarbejdelse af energimærkning, hvorfor det påhvilede sælger at udlevere et gyldigt energimærke til køber og til ejendomsmægleren jf. § 6, stk. 1, i lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse. Energimærkningen for ejendommen er således et lovpligtigt dokument, som skulle have foreligget inden købsaftalens indgåelse. Det er sælger, som har pligten til at få udarbejdet energimærkning. Der kan ikke til skade for køber indgås aftale om, at der ikke udarbejdes energimærke.

Det er imidlertid ejendomsmæglerens pligt at påse, at der foreligger gyldig energimærkning forud for en handels indgåelse. Ejendomsmægleren skal se til, at der indhentes energimærkning enten direkte via sælger, eller via fuldmagt fra sælger til at rekvirere energimærkning via et forsikringselskab. Såfremt ejendommen sælges via køberkartotek, uden at der foreligger energimærkning, eller sælger, efter flere henvendelser fra ejendomsmægleren, ikke har fået udarbejdet energimærkningen, er det ejendomsmæglerens pligt, at indsætte et forbehold om udarbejdelse og indholdet af energimærkningen på købers vegne i købsaftalen.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at ejendommen er solgt som et skuffesalg, og at der ikke var udarbejdet et energimærke inden købsaftalens indgåelse. Der burde derfor have været indsat et forbehold om energimærkets udarbejdelse og indhold på klagers vegne i købsaftalens punkt 11. Ved ikke at have indsat dette forbehold, har indklagede handlet i strid med lovens § 25 jf. § 6, stk. 1, i lovbekendtgørelsen om fremme af energibesparelse og god ejendomsmæglerskik.

Som den ansvarlige ejendomsmægler ifalder ejendomsmægler DD disciplinæransvaret herfor. Nævnet finder, at overtrædelsen er af sådan en væsentlighed, at indklagede skal pålægges en bøde.

¹ Som senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 841 af 21. august 2019

På denne baggrund pålægges indklagede ejendomsmægler, DD, en bøde på 10.000 kr.

Klagepunkt 2

På baggrund af den fremlagte mailkorrespondance og som følge af de af indklagede ejendomsmægler CC anførte bemærkninger til sagen, finder nævnet, at indklagede i sin håndtering af klagers henvendelse om den manglende energimærkning har udvist en lemfældig tilgang til udarbejdelsen af et lovpligtigt dokument, hvorfor god ejendomsmæglerskik derved er tilsidesat. Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler, CC, en advarsel.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, 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