

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 544 – 20/08955

AA og BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 10. august 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 27, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have værdiansat klagers ejendom korrekt, samt ved at have formidlet salget af ejendommen med forkerte oplysninger om ejendommens energimærkning og varmekilde.

Sagens omstændigheder:

Den 3. april 2019 blev der mellem parterne indgået formidlingsaftale om salg af klageres ejendom beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen). Som ansvarlig ejendomsmægler var ejendomsmægler EE udpeget. Ejendommen blev værdiansat til 3.995.000 kr.

Den 30. april 2019 har indklagede ejendomsmægler i en mail til en potentiel køber, besvaret en række spørgsmål, efter at ejendommen havde været fremvist. Indklagede besvarede bl.a. et spørgsmål om varmepumpens alder. Indklagede svarede; *”Luft til vand er stort set nyt – år 2018”*.

Den 28. juni 2019 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Vi har besluttet at sætte prisen på huset ned med 200.000 kr.”

Af en salgsoptilling dateret den 16. maj 2019 fremgår det af forsiden, at ejendommen har energimærke C. Af afsnittet om ejendomsdata fremgår, at varmeinstallationen er varmepumpe. Af afsnittet om forbrugsafhængige udgifter fremgår, at ejendommens primære varmekilde er varmepumpe.

Den 13. oktober 2019 blev der indgået købsaftale. Kontantprisen var aftalt til 3.795.000 kr. Af købsaftalens punkt 11 fremgår: *”Køber er gjort bekendt med, at ejendommen opvarmes med naturgas og har to varmepumper som supplerende varmekilde”*. Naturgas er efterfølgende blevet overstreget og

i stedet er ”luft til vand” anført med kuglepen. Af punkt 11 fremgår endvidere: **”Solceller (gl. ordning) Køber og sælger sørger i samarbejde for, at meddele ejerskiftet vedrørende solcellerne (gl. ordning) i forbindelse med overtagelsesdagen.”**

Som bilag til købsaftalen medfulgte bl.a. en energimærkningsrapport med angivelse af energimærke B. Årligt varmeforbrug var anført til 10.701 kWh elektricitet svarende til 16.801 kr., en BBR-ejermeddelelse af 8. oktober 2019, hvor det følger, at varmeinstallationen var varmepumpe og opvarmingsmiddel var elektricitet og en årsopgørelse for el for perioden 1. januar – 31. december 2018, hvoraf det fremgik, at elforbruget udgjorde kr. 5.249,03.

Af salgsopstillingen som medfulgte købsaftalen, fremgår det af forsiden, at ejendommen har energimærke B. Af afsnittet om ejendomsdata fremgår, at varmeinstallationen er naturgas. Naturgas er efterfølgende blevet overstreget og i stedet er ”luft til vand” anført med kuglepen. Af afsnittet om forbrugsafhængige udgifter fremgår, at ejendommens primære varmekilde er naturgas. Også her er naturgas efterfølgende blevet overstreget og i stedet er ”luft til vand” anført med kuglepen. Endvidere fremgår det, at forbruget gjorde 10.701.00 kWh.

Den 14. oktober 2019 har FF fra DD ApS i en mail til købernes rådgiver anført:

*”Købsaftalen er nu underskrevet af køberne og sælgerne vedr. ovennævnte ejendom.
(...)
I bedes venligst bemærke ændringen i pkt 11 opvarmning.”*

Den 21. december 2019 kl. 12.14 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Jeg har tænkt over vores oplevelse da vi var ned og skrive under på købsaftalen, hvor vi læser at opvarmning er gas. Da vi igen siger at huset selv producere den strøm der skal bruges til opvarmning er din kommentar: ”Det bliver de unge mennesker rigtige glade for at høre”. Så kan jeg bedre forstå den lave udbudspris i et kommet frem til da prisen er sat efter gas opvarmning. Da huset selv producerer den strøm, der skal til opvarmningen, er den besparelse ikke indregnet i udbudsprisen. Ved opvarmning med gas ville der være en anslået udgift på 40.000 kr. om året til opvarmning. Efter skal vel at mærke. Hvordan løser vi problemet?”

Samme dag kl. 15.19 har indklagede ejendomsmægler svaret klager:

”Som jeg oplyste jer på mødet og ved flere andre lejligheder har vi i vores markedsføring oplyst og fremhævet at ejendommen er at betragte som et nulenergihus... Alle kunder er særskilt gjort opmærksom på at huset har div energibesparende installationer på vores fremvisning af huset. I har fået en super flot pris for jeres hus. ! Vil på det varmeste anbefale jer, at nyde julen og glæde jer over at vi er kommet i mål med et super flot salg. I øvrigt husker jeg at vi aftalte og at det var vigtigt for os alle i danbolig at I med jeres underskrift lovede at I ville glæde jer over resultatet og ikke dvæle ved de bump der altid kommer i processen.”

Den 8. januar 2020 kl. 06.12 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

*”(...)
Et spørgsmål: Har du solgt [adresse 1] som gas opvarmet?”*

Samme dag kl. 09.24 har indklagede ejendomsmægler svaret:

”Ejendommen er solgt med godkendt salgsoptilling samt alle bilag; herunder BBR hvoraf opvarmning fremgår.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har til støtte for klagen bl.a. anført, at de over en længere periode havde overvejet at sælge ejendommen og flytte til noget mindre. I oktober 2018 indgik klagerne en formidlingsaftale med en anden ejendomsformidlingsvirksomhed med en varighed af 6 måneder. På dette tidspunkt var den sidste del af en energirenovering af ejendommen i gang. På dette tidspunkt havde ejendommen energimærke C. Da ejendommen ikke blev solgt og formidlingsaftalen med den første ejendomsformidlingsvirksomhed udløb, blev ejendommen taget af markedet.

I foråret 2019 var energirenoveringen af ejendommen færdig. Den 1. april 2019 blev klager uopfordret kontaktet af EE fra DD ApS. Han oplyste, at han netop havde solgt en naboejendom og derfor havde potentielle købere i kartoteket til klagers ejendom. Den 3. april 2019 mødtes klagerne med EE på ejendommen. Klagerne viste ejendommen frem for EE og fortalte bl.a., at den blev opført i 1979. Klagerne overtog ejendommen i 1994 og har løbende lavet mange forbedringer, herunder en del med henblik på energiforbedring. Ejendommen er bl.a. omlagt fra oliefyr til luft-varmvandspumpe, solceller, lavenergivinduer, efterisolering af loft m.v. Efter disse energirenoveringer faldt de årlige omkostninger til energi (varme og el) fra ca. 35.000 kr. til næste 0 kr.

Ved mødet oplyste klagerne, at de var i processen med at få opdateret energimærkningen for ejendommen, og at det forventedes, at der ville opnås energimærke B fra det daværende energimærke C. EE gav udtryk for, at han aldrig før havde oplevet en ejendom med den alder, som havde et energimærke B. Ved mødet havde EE medbragt et udkast til en formidlingsaftale. Udspillet fra EE var en udbudspris på 3.895.000 kr. Dette var mindre en klager havde håbet på, bl.a. forventningerne til det nye og forbedrede energimærke. EE var insisterende, og overbeviste klager om, at dette var den rigtige værdiansættelse. Udbudsprisen blev dog aftalt til 3.995.000 kr. I ultimo april blev klager kontaktet af indklagede ejendomsmægler CC, da han gerne ville lave en fremvisning af ejendommen. Klager hørte aldrig igen fra EE.

Den 7. juni 2019 modtoges en ny energimærkningsrapport. Ejendommen var blevet klassificeret til energimærke B. Samme dag blev indklagede ejendomsmægler orienteret herom. Det viste sig, mod klagers forventning, at der ikke umiddelbar var en køber i indklagedes køberkartotek. Sidst i juni 2019 blev klagerne kontaktet af indklagede ejendomsmægler, som oplyste at der muligvis var nogle købere, som var interesserede i ejendommen, men at prisen så skulle sænkes til 3.795.000. Klagerne accepterede modvilligt prisreduktionen. I efteråret 2019 blev annonceringen af ejendommen øget og der blev fundet et par, som ønskede at købe ejendommen. Ejendommen blev solgt til den senest udbudte pris på 3.795.000 uden afslag med overtagelsesdato den 5. januar 2020. Ved underskrivelsen af købsaftalen hos indklagede, bemærkede klager i købsaftale, at det fremgik, at ejendommen var gasopvarmet. Indklagede ejendomsmægler rettede fejlen i hånden og sagde ”Det bliver de unge mennesker da rigtige glade for at høre”. Den 2. december 2019 var klagerne til overdragelsesmøde med køberne, som havde spurgt om de kan overtage ejendommen før tid. Klagerne gennemgik ejendommen med køberne. Køberne var meget positive over energioptimeringen og ikke mindst den derved

store besparelse på energiregningen. Klagerne var lidt forundrede over dette, men køberne fortalte, at indklagede ejendomsmægler havde oplyst, at villaen var opvarmet med gas.

Klager har anført, at ejendommen ikke blev værdiansat korrekt. Til støtte herfor, har klager bl.a. anført, at de indklagede i deres arbejde har været flygtige og tilsidesat god ejendomsmæglerskik, over for både klager og også over for køberne. De indklagede burde have vidst, at ejendommens energiforbrug samt det forbedrede energimærke burde øge udbudsprisen ikke uvæsentligt. De indklagede spurgte aldrig ind til dette, og oplysningerne om ejendommens energioptimering blev aldrig videregivet. Klagerne forøg på at trænge igennem til de indklagede om dette blev negligeret. De indklagede ønskede at forcere processen – Det ønskede klager ikke. Det var EE som foreslog udbudsprisen, og han var ret insisterende på at det var den rigtige pris. Udbudsprisen er et udtryk for, hvad sælger håber på at få en køber til at betale. Der er mange faktorer, som skal tages i betragtning når man prissætter fast ejendom og nogen har større betydning end andre. Hvilket er hvorfor, at man som forbruger henvender sig til en professionelle for råd i denne proces. Forholdet mellem mægler og sælger er baseret på tillid til den professionelle ejendomsmæglers indsigt, viden og kompetence når udbudsprisen af fast ejendom skal besluttes. Det er ikke et ligeværdigt forhold, og man bør kunne stole på den professionelle mæglers kompetence. Ejendommens lave energimærkning (B), og det faktum at besparelsen på 3.000 kr. om måneden til energi, som medfører råderum til at låne 1.500.000 kr., burde få værdiansættelsen af ejendommen til at pege højere end hvad indklagede foreslog. For en lavere udbudspris taler et hurtigt salg. Klager havde overfor indklagede forklaret, at klager ikke var interesseret i et hurtigt salg. Kun de indklagede havde en interesse i et hurtigt salg. Som eksempel har klager henvist til, at en tilsvarende ejendom beliggende på samme vej, i april 2020 blev sat til salg for 3.995.000 kr. Denne ejendom er opført syv år tidligere end klagers ejendom, og har energimærke D.

Klager har videre anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede i deres annoncer, og mundtligt over for køber, har oplyst at ejendommen blev opvarmet med gas. Klager har flere gange gjort de indklagede opmærksom på opvarmningsformen. Klager ved ikke, hvor mange mulige købere der er sprunget fra pga. forkerte oplysninger fra om dette.

Klager mener at have lidt et tab på 750.000 kr., opgjort ved, at udbudsprisen var sat for lavt da ejendommens energimærke ikke var taget i betragtning og da opvarmningsformen, og de deraf afledte besparelser, har været oplyst forkert overfor interesserede og endelige købere.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret i sagen på vegne af begge indklagede. Indklagede har bl.a. anført, at der igennem hele sagsforløbet blev lagt stor vægt på ejendommens lave energiforbrug. Det er indklagede opfattelse, at klagen er uberettiget.

De indklagede har endvidere fremlagt og henvist til de bemærkninger, som indklagedes forsikrings-selskab har afgivet over for den sideløbende klage indgivet for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Indklagedes forsikrings-selskab har bl.a. anført, at det anerkendes, at indklagede i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen fejlagtigt fik anført, at ejendommen blev opvarmet ved naturgas. Fejlen opstod som følge af, at et ”flueben” var sat forkert. Som sagt beror oplysningen på en fejl hos indklagede – en fejl som end ikke køberne opdagede i forbindelse med, at de underskrev købsaftalen. Da klagerne bemærkede fejlen, blev fejlen straks beklaget og tilrettet med kuglepen i købsaftalen. Det bemærkes i den forbindelse, at indklagede efterfølgende fremsendte købsaftalen med bilag til

købernes advokat, i hvilken forbindelse indklagede specifikt henledte opmærksomheden på at opvarmningsformen var ændret. Dette fik imidlertid ikke købernes advokat til at fremkomme med bemærkninger til den med kuglepen foretagne ændring. At købers advokat ikke havde bemærkninger til ændringen skyldes, at indklagede i hele salgsforløbet, og også over for køberne, naturligvis har gjort såvel køberne som andre potentielle køberemner opmærksom på ejendommens energimærke og opvarmningsform. Det bestrides således, at de indklagede skulle have oplyst køberne om, at ejendommen blev opvarmet ved naturgas.

Det anerkendes, at EE, i forbindelse med vurderingsmødet med klagerne i april 2019, anbefalede klagerne at sætte ejendommen til salg for 3.895.000, idet indklagede umiddelbart forinden havde solgt en naboejendom for kr. 3.620.000. I forbindelse med handlen af naboejendommen var der to interesserede købere som bød på ejendommen, hvilket var årsagen til, at indklagede kontaktede klagerne, med en opfordring til at sætte salget i gang igen, da der syntes at være en køber i "overskud". I forbindelse med opstarten af sit salgsarbejde, udarbejdede indklagede naturligvis en salgsopstilling. Den 3. april 2019 fik klagerne adgang til blandt andet at gennemgå salgsopstillingen. Indklagede er ikke længere i besiddelse af den salgsopstilling som klagerne fik adgang til at gennemgå, men indklagede er i besiddelse af en enslydende salgsopstilling fra 16. maj 2019, som fremlagt for nævnet, der blev udarbejdet i forbindelse med en handel som ikke blev gennemført. Af salgsopstillingen fremgår bl.a., at energimærket var C, at varmeinstallation var varmepumpe, og at ejendommens primære varmekilde var varmepumpe. Indklagede gør gældende at have oplyst korrekt om ejendommens energimærke, der først blev ændret til energimærke B den 7. juni 2019, samt om ejendommens opvarmningsform. Klager har på intet tidspunkt reageret på, at der var fejl i salgsopstillingens oplysninger vedrørende varmekilde eller energimærke. Dette skyldes, at salgsopstillingerne igennem hele forløbet har været korrekt udarbejdet, og at det først var ved udarbejdelsen af salgsopstilling og købsaftale at en fejl fik sneget sig ind. Det bestrides endvidere, at de indklagede ikke i forbindelse med fremvisninger og forhandlinger med potentielle køberemner, har gjort disse køberemner opmærksomme på ejendommens energimærke og opvarmningsform.

Indklagede henviser til købsaftalens punkt 11, hvordan det fremgår indklagede klart var opmærksom på, at ejendommen havde varmepumper og at der var installeret solceller. Den eneste fejl var, at det blev oplyst, at der var naturgasfyr, hvilket beroede på en fejl. Af salgsopstillingen som medfulgte købsaftalen, er energiforbruget angivet til 10.701 kWh. Oplysningen stammer fra energimærket. Hvis indklagede var af den overbevisning, at ejendommen blevet opvarmet ved naturgas, ville energiforbruget ikke have været opgjort i kWh med kubikmeter.

På denne baggrund gøres det gældende, at der intet belæg er for at konkludere, at indklagede ikke har varetaget klagers interesser og ikke har givet korrekte oplysninger om ejendommen. Indklagede har oplyst korrekt om energiforbrug, energimærke og i øvrigt gjort køberemner opmærksom på de energiforbedringer der er foretaget i ejendommen. Det bestrides således i det hele, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v.

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.

Værdiansættelsen

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 1, skal ejendomsmægleren værdiansætte ejendommen. Det følger videre af lovens § 27, stk. 1, at ejendomsmægleren ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsf forholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Klager har gjort gældende, at indklagedes værdiansættelse af ejendommen ikke var korrekt. Efterprøvelsen af en ejendomsmæglers værdiansættelse forudsætter almindeligvis en bevisførelse, som strækker sig ud over en nævnsbehandling på skriftlig grundlag, herunder bl.a. afholdelse af en syn og skønsforretning. Klagepunktet er derfor ikke egnet til nævnsbehandling, da det ligger uden for rammerne heraf. Disciplinærnævnet afstår herefter fra at tage stilling til, om god ejendomsmæglerskik blev tilsidesat ved værdiansættelsen af ejendommen. Spørgsmålet om rigtigheden af værdiansættelsen må i stedet anlægges ved domstolene.

Oplysning om ejendommens varmekilde og energimærkning

Klager har gjort gældende, at indklagede overfor potentielle og endelige købere, og i annonceringen af ejendommen, har givet forkerte oplysninger om ejendommens varmekilde og energimærkning.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at indklagede i de udarbejdede salgsopstillinger har henvist til korrekt til ejendommens energimærkning og varmekilde. Nævnet kan ikke tage stilling til, hvad indklagede eventuelt mundtligt overfor potentielle købere har oplyst. Nævnet finder det kritisabelt, at købsaftalen og den medfølgende salgsopstilling ikke var korrekt udfyldt i første omgang. Men da oplysningen efterfølgende blev korigeret over for køberen i såvel købsaftalen som ved fremsendelsen heraf, er oplysningspligten ikke derved overtrådt. Nævnet finder endvidere, at klager ikke har sandsynliggjort, at de indklagede i sin formidling af ejendommen, overfor potentielle købere, har annonceret ejendommen med forkert varmekilde eller energimærkning.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor han frifindes.

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, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS (CVR-nr. ...), 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