

Den 6. juli 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 570 – 21/02065

AA mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 14. februar 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at præcisere hvilket loftrum, der indgik i handlen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] [by 1] udbudt til salg.

Ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager er køber af boligen.

Den 24. juni 2020 fik klager fremvist boligen første gang af indklagede ejendomsmægler.

Den 29. juni 2020 fremsendte en af indklagede ejendomsmæglers kollegaer udkast til købsaftale til klager.

Den 30. juni 2020 kl. 10.51 fremsendte klager følgende mail til indklagedes kollega:

”Tak for det!

*Jeg kan se at der i aftalen er noteret, at i har udleveret gyldigt energimærkning.
Det er desværre ikke tilfældet, da den jeg har modtaget fra jer er udløbet i 2018.*

Vil du ændre afkrydsningen og genfremsende aftalen? Så skriver jeg under asap."

Samme dag kl. 10.58 svarende indklagedes kollega klager:

"Tak for din mail.

Alle energimærker er ændret til at være gyldige i 10 år, så derfor er det fremsendte gyldigt til 21.09.21

Imødeser din signering af købsaftale og persondatabehandling, hvorefter Michael tager fat i sælger og kommer retur til dig."

Den 30. juni 2020 underskrev klager købsaftalen. Købsaftalen indeholdt bl.a. advokat- og bankforbehold.

Den 1. juli 2020 underskrev sælger købsaftalen.

Det fremgår bl.a. af købsaftalens pkt. 11: *"Plantegning – køber har fået udleveret plantegning over ejendommen i forbindelse med overvejelse af købet. Køber er bekendt med, at denne plantegning alene er vejledende og således ikke er målfast. Eventuelle afvigelser på tegningen i forhold til faktiske forhold er sælger uvedkommende."*

Det fremgår bl.a. af den salgsopstilling, der var vedlagt købsaftalen af 30. juni 2020, at: *" Endvidere får I brugsret til et kælderrum (...)" og "(...) Slutteligt er derfra lejligheden let tilgang til loftrummet, som har flere anvendelsesmuligheder."* Det fremgår endvidere på side 2 under brugsret og fællesfaciliteter: *"Kælderrum, Fællesvaskeri, Tørrerum, Dørtelefon, Cykelkælder, Gårdanlæg"*

Den 6. juli 2020 fremsendte klagers advokat godkendelsesskrivelse til indklagede, hvoraf fremgår:

"På vegne af min klient, AA, kan jeg hermed meddele, at jeg på min klients vegne kan godkende handlen under forudsætning af, at følgende vilkår bliver en del af handlen.

- 1. Det tages et sædvanligt finansieringsforbehold, idet handlen er betinget af, at min klient kan opnå finansiering på betingelser og vilkår, som min klient kan godkende. Finansieringsforbeholdet godkendelse af ejendommen til sædvanlig realkreditbelåning samt bankens godkendelse af tillægslån til forbedringer i lejligheden.*
- 2. Det er en betingelse for handlen, at der først stilles garanti for restkøbesummen samt sker betaling af den kontante del af købesummen, når alle forbehold er afklaret.*
- 3. Det fremgår af købsaftalens punkt 11, at opgangen er under istandsættelse samt at køber afholder denne udgift til sælger via refusionsopgørelsen. Det er en betingelse for handlen, at købers udgift hertil er begrænset til maksimalt kr. 25.000.*

Ovenstående punkter er en del af vilkårene for handlen og går forud for tilsvarende vilkår i købsaftalen. Sælger bedes ved sin underskrift på nærværende skrivelse tiltræde ovenstående punkter, idet skrivelsen herefter imødeses returneret til mit kontor."

Den 8. juli 2020 bekræftede klagers advokat, at handlen var endelig.

Den 15. november 2020 overtog klager boligen.

Den 3. december 2020 henvendte klager sig til indklagede om forholdet vedrørende loftsrum. Der er fremlagt korrespondance mellem parterne frem til den 28. januar 2021, hvor indklagede har afvist et krav fra klager om kompensation.

Den 14. februar 2021 har klager indbragt indklagede ejendomsmægler for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ved første fremvisning af boligen den 24. juni 2020 fremviste et loftrum, der tilhørte en anden ejer end sælger af boligen. Loftrummet tilhørte end ikke ejerforeningen. Indklagede nævnte ikke under fremvisningerne af boligen eller i den mellemliggende korrespondance, at det fremviste loftrum ikke indgik som en del af fællesarealet og dermed ikke var relevant for salget af den pågældende bolig. Det faktiske loftsrum, der indgår i fællesarealerne - og dermed i handlen - blev aldrig fremvist. Indklagede har erkendt at have fremvist noget andet end det af klager købte. Han har dog afvist klagers henvisning til bl.a. salgsopstillingen og købsaftalen samt udsagnet om, at det ikke var en fejl fra deres side. Klager var opmærksom på, at klager ingen eksplicit brugsret ville have over loftrummet, da det indgår som en del af fællesarealerne.

Den ansvarlige ejendomsmægler var på ferie, da fremvisningen fandt sted, så indklagede forestod fremvisningen af boligen. Der er muligvis her opstået en forveksling eller uvished omkring loftrummet, men dette skal ikke gå ud over klager.

Indklagede fremviste rummet indtegnet med rød på "Ejerlejlighedskort_2" og præsenterede rum (2) som værende klagers område af fællesarealerne. Ulempen var ifølge indklagede, at klager skulle gå gennem sin underbos loftsrum (1) for at komme til klagers - alternativt skulle klager gå via den dårligt oplyste gang. Ved indflytning viste det sig, at både rum 1, 2 og gangen tilhører en anden ejer i foreningen, og at der desuden ingen "let adgang" er til fællesarealet på loftet, da dette er via trapperum 2 i den modsatte opgang.

Klager har anført, at man som forbruger burde kunne have tillid til den professionelle part, herunder en ejendomsmægler. Det fremviste loftrum var et regulært værelse, som er afskærmet, efterisoleret, tapetseret, malet og med elinstallation. Det kunne derfor være brugt til adskillige formål. Det var dermed i væsentlig bedre stand end det loftsrum, der faktisk tilhører ejerforeningen og dermed boligen. Det faktiske loftsrum er 25m² gulvplads under uisoleret og utæt tag, hvor der ikke er trukket strøm. Rummet er end ikke afskærmet fra de øvrige beboeres - alt sammen faktorer, der er af

afgørende betydning for de mange anvendelsesmuligheder, som indklagede ellers annoncerede for i salgsopstillingen.

Klager har endeligt anført, at hendes bud på ejendommen havde været 50.000 kr. lavere, hvis hun havde kunnet tage højde for den manglende opbevaringsplads og evt. udgift til istandsættelse. Hun har derfor nedlagt påstand om denne forholdsmæssige erstatning fra indklagede.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at klager under den første fremvisning spurgte ind til plads til opbevaring. Indklagede orienterede om, at der til lejligheden tilhørte et kælderrum, hvilket fremgår af salgsopstillingen. Derudover oplyste indklagede, at sælger havde to reoler stående på loftet. Klager spurgte om hun kunne se loftrummet, hvilket var muligt, da sælger havde en nøgle til loftrummet. Indklagede har aldrig oplyst klager, at der var brugsret til loftet. Dette bekræfter klager selv i sin mail af 5. januar 2021 kl. 15.52, hvor hun skrev: *"Det er muligt at i ikke specifikt har oplyst om sælgers daværende brugsret til det fremviste rum, men i har aldrig informeret explicit om det modsatte heller."*

Indklagede har videre anført, at alle oplysninger/dokumenter loyalt blev fremlagt, da købsaftalen blev fremsendt den 29. juni 2020. Klager ønskede at læse købsaftalen igennem og skrev følgende den 30. juni 2020 *"Jeg kan se at der i aftalen er noteret, at i har udleveret gyldig energimærkning. Det er desværre ikke tilfældet, da den jeg har modtaget fra jer er udløbet i 2018. Vil du ændre afkrydsningen og genfremsende aftalen? Så skriver jeg under asap :)"*. Dette viser, at klager med tydelighed har læst købsaftalen igennem inden underskrift. Hvis det havde været af så afgørende betydning for hende, at loftrummet var en del af købsaftalen, antager indklagede, at hun her ville have spurgt ind til dette, da der tydeligt af aftalen fremgår "kælderrum" og intet steder er anført "brugsret til loftrum".

Den 6. juli 2020 fremsendte klagers advokat sin godkendelsesskrivelse, hvori der ikke bliver spurgt ind til et loftrum. Havde loftrummet været afgørende for klagers købsbeslutning - som hun skriver i sin uddybende redegørelse, men ikke har påberåbt undervejs i forløbet op til indgåelse af købsaftalen - må indklagede antage, at klager havde drøftet dette med sin rådgiver, og at der var blevet spurgt ind hertil og bedt om at få dette bekræftet på skrift. Idet brugsret til loftrum ikke er nævnt i hverken salgsopstilling, på ejerlejlighedskort eller i købsaftale, burde det være klart for klager/klagers rådgiver at der ikke er brugsret til loftrum allerede inden indgåelse af handlen.

Indklagede har videre anført, at de ikke har låst sig ind i underboens loftrum, men de låste sig ind fra trapperummet til loftet (se ejerlejlighedskort), og der er/var åben adgang til det fælles loft og til underboens loftrum, som ikke var låst af, da man kan bevæge sig frit rundt på hele loftet. Som indklagede forstår klagen, går den på manglende loftrum/opbevaring. Indklagede har aldrig solgt klager et loftrum, hverken mundtligt eller skriftligt. Klager har fået et kælderrum, som det fremgår af købsaftale og salgsopstilling, altså fået hvad hun har købt. Derudover skriver klager, at hun nu har fået et stort loftrum til rådighed, altså mere end hvad indklagede har solgt hende.

Indklagede har endeligt anført, at han naturligvis er ked af klagers oplevelse, da de ønsker tilfredse kunder. Indklagede mener dog, at klager har fået det, som der er købt og betalt for, jf. købsaftalen.

Klager har ikke lidt et tab. Indklagede har ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Det bemærkes indledningsvist, at nævnet ikke tager 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. 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.

Som sagen er forelagt nævnet vedrørende de oplysninger, der er givet om loftrummet på fremvisningen, har parterne alene gengivet deres respektive opfattelser af forløbet. Der er således tale om påstand mod påstand. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor påstanden ikke på anden måde er tilstrækkeligt godtgjort.

Nævnet bemærker, at det ikke fremgår af købsaftalen eller dertilhørende salgsoptilling, at der i handlen indgik et loftrum, som klager skulle have eksplicit brugsret til. Det fremgår ej heller af klagers advokats godkendelsesskrivelse af 6. juli 2020, at det var et krav for klager. Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og således ikke har overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, 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